



פרוטוקול מליאה שלא מן המניין 13/2024 (מתוקן) – הסכם הגג

תיקונים לפרוטוקול זה אושרו במליאה 1/25 מיום 14-1-25

יום חמישי, ה' כסלו תשפ"ה, 5/12/2024, חדר מליאה, רח' הבנים 9 נס ציונה, בניין העירייה

נוכחים:

מר שמואל בוקסר – ראש העיר, סגנית רה"ע ומ"מ רה"ע - סמדר אהרוני, סגן רה"ע - עמרי רווח, סגן רה"ע – עמוס לוגסי, משנה לרה"ע – יהודה חיימוביץ, משנה לרה"ע – ליאור אלימלך, משנה לרה"ע – ערן רפאל, ליאור שרון, נאור ירושלמי, נעמי חסון, תומר תדהר, איתי דגן, שירי פרנצי-כהן, גלית אבינועם.

חסרים:

גיל אנוקוב.

משתתפים:

עו"ד דפנה קירו-כהן – מנכ"לית העירייה, עו"ד שולמית מנדלמן-כהן – יועצת משפטית לעירייה, ערן לבב – גזבר העירייה, אינג' בועז גמליאל – מהנדס העיר, הילה קרופסקי עוזרי – דוברת, עומרי ורדיקה – מנהל אגף בכיר פיתוח ותשתיות רמ"י, איילת ויינר – חברת פרו שיא – הנדסה בנייה ותשתיות בע"מ, עו"ד אשר אילוביץ' – מנהל מח' מיסוי מוניציפאלי משרד עוה"ד פריש, שפרבר, ריינהרץ ושות'.

קישור לצפייה במהלך הישיבה: <https://www.youtube.com/watch?v=FeKkXxD59Ok>

תוכן

סעיף מס' 1 – אישור הסכם הגג של נס ציונה 4



פרוטוקול

שמואל בוקסר: ערב טוב לחברות וחברי מועצת העיר, לכל הנוכחות והנוכחים ולצופים מרחוק. הערב אנו עומדים בפני רגע משמעותי וחשוב לעתיד העיר נס ציונה. אישור הסכם הגג אינו רק צעד פורמלי אלא מהלך שישיע בצורה ישירה על עתיד העיר שלנו בשנים ובעשורים הקרובים.

הסכם זה מהווה הזדמנות נדירה עבורנו לתכנן את עתיד העיר באופן אחראי ומאוזן, ולשמור על האופי הייחודי של נס ציונה תוך פיתוחה וקידומה. עלינו מוטלת האחריות לעצור את הזדקנות העיר ולספק לדורות הבאים את האפשרות לבנות כאן את ביתם. ואידך, לשמור על הקהילה הקרובה והאוהבת, על הירוק שסובב אותנו ועל הערכים שמחברים אותנו.

תהליכי אישורי הבנייה בעיר כבר בעיצומם. כ-3,600 מתוך 5,700 יחידות דיור כבר אושרו על ידי ועדות התכנון והאם העיר תיבנה, זו כבר לא שאלה אלא עובדה.

הסכם הגג יאפשר לנו שליטה ובקרה. אנחנו, העוסקים בטובתה של נס ציונה, נהיה חלק מהתהליך, לקבל את התושבים, לפתח יחד עם השכונות החדשות את כלל העיר ולדאוג לשכונות הקיימות.

הסכם הגג מקצה לעיר סכום של כ-400 מיליון ₪, שיהיו מושקעים בשדרוג איכות החיים של כלל תושבות ותושבי העיר.

התקציב הזה יוקדש לשדרוג תשתיות בשכונות הקיימות, חידוש מערך הניקוז העירוני, פיתוח ושדרוג כבישים, סלילת שבילי אופניים, פיתוח פארקים, שטחים ציבוריים ויצירת מתקני ספורט ותרבות עבור כל תושבי העיר.

הסכם הגג מבטא את הרצון שלנו לשמור על נס ציונה מלאת חיים, מובילה וייחודית, ולחזק ולקבע את מעמדה כפנינת השפלה. זהו צעד שמציב אותנו במעמד בו נוכל לפתח את העיר בצורה מאוזנת ומחושבת, תשרת את טובת התושבים והקהילה.

אני רוצה להודות לתושבים, שלקחו חלק במפגש הציבור והביעו עניין והשתתפות בתהליך. תושבים מעורבים הם עמוד השדרה של כל עיר ואנחנו שמחים על השיח הפעיל והחשוב שנוצר. אני וכל גורמי המקצוע כאן כדי לתת לכם תשובות ולוודא שההסכם הזה ישרת את טובת העיר ואת כל תושביה, תודה.

שמואל בוקסר: לפני שנתחיל אנחנו נציג את האורחים שלנו. עומרי ורדיקה, מה התפקיד הפורמאלי?

עומרי ורדיקה: מנהל אגף בכיר פיתוח ותשתיות ברמ"י.



מליאה שלא מן המניין 13/2024 בנושא הסכם הגג – 5.12.2024

איילת וינר: אני ממשרד פרו שיא, עורכי הנספח ההנדסי להסכם הגג.

עו"ד אשר אילוביץ: אני שותף במשרד עו"ד פריש, יועץ משפטי חיצוני לעירייה, ליוויתי את הסכם הגג מתחילתו ועד לחתימתו.

שמואל בוקסר: תודה רבה.



סעיף מס' 1 – אישור הסכם הגג של נס ציונה

שמואל בוקסר: מציג מצגת בנושא הסכם הגג, המצ"ב לפרוטוקול וכדלהלן:

הסכם גג – מפתחים את העיר באחריות






**הבית
שלנו
הבחירה
שלנו**

**הסכם גג בעיר
נס ציונה**






עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

40 רשויות כבר חתמו על הסכם גג

לאחר אישור מליאת מועצת העיר- נס ציונה תתקדם לחתימה על הסכם מול רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון. כאשר העיקרון המנחה של ההסכם הוא תכלול עתודות הבניה בעיר, וקבלת תקציבי פיתוח מהממשלה- שיוקצו להתאמת תשתיות ושרותים, שדרוג ופיתוח כלל השרותים - גם בשכונות הקיימות. במסגרת הסכם גג, עיריית נס ציונה תוכל לפקח ולנהל את פרויקטי הבינוי



שמואל בוקסר: 40 רשויות כבר חתמו על הסכם גג ויש רשויות שכבר הולכות לחתום פעם שניה ושלישית.

עומרי ורדיקה: כל הזמן אנחנו עובדים, יש הסכמים חדשים.



שמואל בוקסר: לאחר שנאשר את הסכם הגג, שתדעו שהחתימה הרשמית תתקיים ביום שלישי עם השר ועם ראש רמ"י, תקבלו הזמנות.

צמיחה, התחדשות ועתיד מבטיח הסכם הגג לעיר נס ציונה

- במסגרת ההסכם, יוקמו כ-5,700 יחידות דיור ב-7 מתחמים שונים ברחבי העיר כ-3,600 יחידות דיור כבר אושרו וחלקן הוצעו לשיווק. היתר יואשרו בהמשך
- המתחמים ייבנו באופן מדורג במהלך העשור הקרוב
- הסכם גג יביא עימו משאבים נוספים, אשר יאפשרו את בנייתן ושדרוגן של תשתיות, מערכי תחבורה ופיתוח המרחב ציבורי בכלל העיר
- כ-600 אלף מ"ר שטחי תעסוקה אשר יחזקו את הכלכלה המקומית

✓ תקציב של כ-400 מיליון שקלים לעיר מכספי המדינה
✓ מעורבות ובקרה של עיריית נס ציונה על תהליכי הבנייה והפיתוח



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

שמואל בוקסר: אגב, כבר אישרו 450 יחידות דיור, סיימו את ההתנגדויות וזה כבר מוכן לאישור הוועדה המחוזית, זה סיים הפקדה. התנגדויות של נווה רבקה, הדיור מוגן, אז למעשה מדברים על כמעט 3,200 יחידות דיור מתוך 5,600 יחידות דיור שכבר מאושרות.

אנחנו הולכים להקים מינהלת להסכם הגג, שההסכם הזה מממן אותה.

נס ציונה מעצבת עתיד מבטיח למה הסכם הגג חשוב לעיר נס ציונה



תנופה כלכלית

• יצירת מנועי צמיחה כלכליים וחברתיים
• קדם מימון לפיתוח כלל עירוני
• הקמת מנהלת למימוש הסכם הגג, פיתוח כלל העיר ושדרוג איכות החיים



פתרונות דיור מגוונים

• עצירת הזדקנות העיר
• הגדלת היצע הדירות בעיר
• כולל דירות קטנות
• סחירי שכירות ספוקחים
• לבני המקום ולטווח ארוך



פיתוח ושדרוג כלל העיר

• חיידוש ושדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות
• פיתוח כבישים ושכילי אופניים
• פיתוח פארקים ושטחים ירוקים - שליש העיר תשאר ירוקה
• שדרוג מערכת הניקוז העירונית
• הקמת מתחמי ספורט, בילוי ופנאי

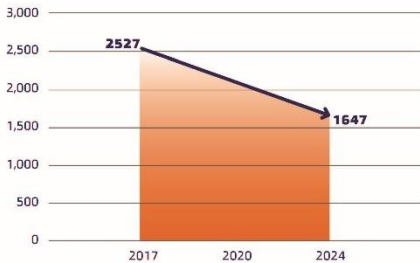


עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה



נס ציונה מזדקנת

רישום לגני ילדים עירוניים (גילאי 3-6)



בשנים האחרונות אנו עדים לתהליך הזדקנות העיר

- ירידה של 35% בהרשמה לגני ילדים
- 25 גני ילדים נסגרו
- היערכות לסגירת בית הספר היסודי שדות בשנה הבאה

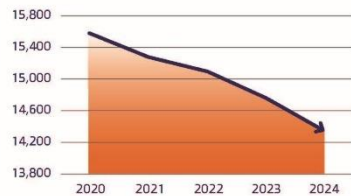


עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

נס ציונה מזדקנת



כמות ילדים בגילאי 0 עד 17



המגמה של ירידה במספר הצעירים ומשפחות צעירות בעיר היא מגמה עקבית שצפויה להימשך גם בשנים הקרובות.

פועל יוצא של כ-15 שנה ללא בנייה בעיר



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

שמואל בוקסר: גם השנים הקרובות אנחנו נאלץ להמשיך לסגור גנים עד שהבנייה תצא לפועל ויחל השינוי הדמוגרפי.



מליאה שלא מן המניין 13/2024 בנושא הסכם הגג – 5.12.2024



שומרים על האופי, יוצרים הזדמנויות

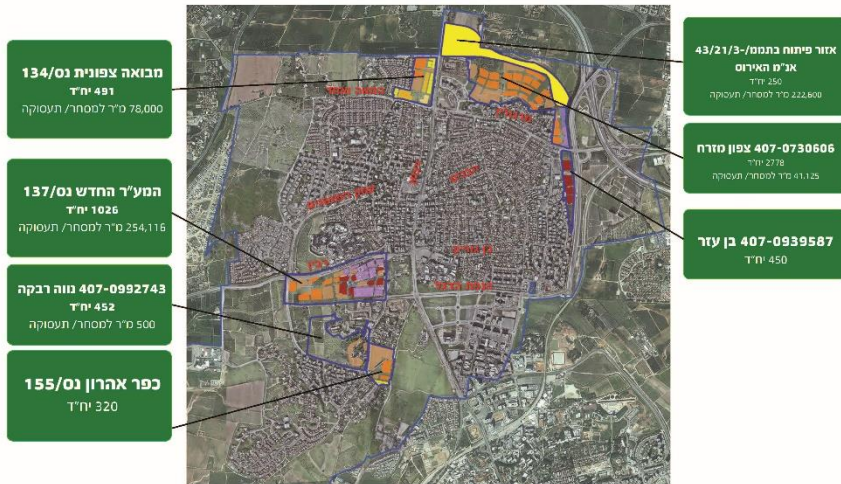
עיריית נס ציונה מצטרפת למהלך משמעותי לאישור הסכם גג המהווה הזדמנות חשובה לצמיחה חברתית, קהילתית וכלכלית לעיר



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

אינג' בועז גמליאל: מציג את השכונות החדשות המתוכננות, כדלהלן:

איפה מתוכננות השכונות החדשות



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה



נס ציונה עיר צומחת הדמית פארק אגם



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

שדרוג איכות החיים מקדמים ספורט תרבות ופנאי



- השלמת פיתוח פארק הספורט ומתקני ספורט נוספים
- פיתוח גבעת האהבה כולל שימור היסטורי
- פיתוח סובב היכל התרבות
- פיתוח סובב אולם כדורסל ארנה
- סלילת שבילי אופניים ופיתוח סינגלים
- אולמות ספורט, מגרשים וגינות בלב השכונות הקיימות



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה



נוסעים קדימה

הסכם גג שישלים את הפיתרונות התחבורתיים בעיר



הדמיית הקו הכחול ברחוב ויצמן צומת אריאל שרון

- שדרוג מערך הכבישים הפנים עירוני
- וחיבור לכבישים בין עירוניים
- סלילת שבילי אופניים ברחבי העיר
- ביצוע כביש 423 עד לרחובות (עוקף מזרחי)

זה מתחבר למהפכת התח"צ הפנים עירונית, פרויקט לאומי של משרד התחבורה הקו הכחול, ובעתיד המטרו.



עיריית נס ציונה
עיר עם לב של מושבה

אינג' בועז גמליאל: ביצוע כביש 423 עד לרחובות הוא לא חלק מהסכם הגג אבל הוא חלק מהתוכניות המקיפות שלנו עם משרד התחבורה, עם נתיבי אילון, לקידום כל המערכת התחבורתית הכוללת ומתווסף לזה נושא התחבורה הציבורית שכבר בוצע והולך להשתדרג עוד יותר, עם קווים נוספים לתחנות הרכבת.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: כחלק מהצורך ומהמחויבות שלנו להיות עם הסכם הגג עם כל בעלי המקצוע, שכרנו את שירותיו של עו"ד אשר אילוביץ, הוא יציג את עצמו ואת הניסיון בהיבטים של הסכמי גג. המשרד הזה נותן לנו שירותים גם בנושאים נוספים אבל ניתן לאשר לסקור בכמה מילים על העבודה שהוא עשה.

עו"ד אשר אילוביץ: ערב טוב, כבוד להיות פה. אני אשר אילוביץ, עורך דין כ-20 שנה במשרד של שרה פריש, מנהל את המחלקה המיסוי המוניציפלי במשרד. המשרד שלנו והמחלקה בראשותי, ואני באופן אישי, מלווים הסכמי גג ברשויות מקומיות רבות. עומרי נפגש איתי כמה וכמה פעמים. עיריית פתח תקווה, ליווינו את ההסכם גג הגדול שלה 17,000 יחידות דיור באזור סירקין וירקונים. עיריית רחובות הסכם גג גדול מול משב"ש, מועצה מקומית קדימה צורן ועכשיו עיריית יוקנעם גם. את נס ציונה, לאור העבודה שלנו המשותפת הנוספת בתיקים אחרים שקשורים של מיסוי, ארנונה והיטלים, אז גם ליווינו את הסכם הגג מתחילתו, מהטיטוט הראשונות, הרבה פינג-פונגים, ישיבות זום, ניסיון מהסכמים אחרים בעיריות אחרות, מה אפשר לדייק יותר. זה בגדול, שיתוף פעולה פורה עם ההנדסה, עם הליווי הכלכלי, עם שולמית, שלאורך כל הדרך מדייקת כל פסיק ונקודה כמו שצריך.



עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: וכמובן בהתאם למדיניות שנס ציונה רצתה שתהיה בהסכם הזה, בשביל נס ציונה.

עומרי ורדיקה: לגמרי. להתאים אותו לעיר כאן והכל כמובן גם בהתאם לכללי המועצה הארצית וכל ההחלטות של רמ"י. בסוף זה לא הסכם בין יזם לעירייה, בסוף זה הסכם עם המדינה וגם לה יש את הכללים ואת החוקים שלה ואת המגבלות שלה.

עומרי ורדיקה: אני עשר שנים בתוך האירוע הזה של הסכמי הגג, בעצם מהסכם הגג הראשון, ככה שיש לי פרספקטיבה די ארוכה. ליוויתי את הסכמי הגג, או כסגן מנהלת האגף או כמנהל האגף לאורך כל התקופה הזאת. את האירוע של נס ציונה התחלנו בגדול בשל בעיית הניקוז, החמורה שיש בעיר, שדפנה עוסקת בה הרבה מאוד ובעצם העניין שלנו היה בכלל באר יעקב, ההתנגדות של העירייה ומערכת היחסים של העירייה עם באר יעקב הכניסה אותנו לתמונה על מנת לפתור. אני יכול להגיד שהיה לא פשוט בכלל כל המהלך הזה. קודם כל, אני מניח שאתם מכירים את היחסים עם המועצה המקומית באר יעקב, אני חושב שהצלחנו להביא גם שם בשורה לעיר דרך המהלך הזה, שאגב הדבר הזה גם יצרנו את הסכם הגג. מאגר הניקוז הגדול שיש שם, שאמור לפתור את הבעיות וכל הטיפול בניקוז, זה היה הטריגר הראשוני שממנו התחלנו לדבר על הסכם הגג. בגדול, הכללים הבסיסיים של הסכם גג, הם מתחילים מ-5000 יחידות דיור ואנחנו קצת שינינו את הכללים האלה גם באופן פורמלי כדי להכניס את נס ציונה וישובים נוספים בודדים, שמאוד עניינו אותנו. כשאנחנו באים להסכם גג, אנחנו משתדלים להסתכל באופן רחב על כל הצרכים של העיר. זכינו פה לשיתוף פעולה מעולה מראש העיר ומהצוות, מדפנה וממהנדס המועצה, אנשים מקצועיים שנלחמו על כל דבר שחשוב לעיר. אני יכול להגיד שאנחנו לא חייבים ללכת למהלך כזה של הסכמי גג. הרבה פעמים במקרים כאלה, אם לא היה שיח פורה, אז אין מה לעשות, בסופו של דבר מדינת ישראל מתרחבת, אנשים צריכים ישובים. כולם רוצים ששווק יחידות יהיו ובודקים אותנו על זה, אבל בסופו של דבר כל אחד רוצה להישאר במשבצת הקטנה שלו והתפקיד שלנו הוא להביא פתרונות, אז אנחנו תמיד מעדיפים ללכת יד ביד עם הרשות המקומית, גם כשזה קשה. לדעתי אפילו חלק מהיועצים מימנו לכם כדי שתוכלו להביא לנו כלים של צרכים שאתם צריכים. ללכת ראש בראש זה אופציה שאנחנו עושים אותה במקומות אחרים, אנחנו לא נהנים ממנה, אבל ללכת ביחד זה נותן benefit הרבה יותר גדול לעיר.

תומר תדהר: למה אתה מתכוון כשאתה אומר "ראש בראש"?

עומרי ורדיקה: יש מקומות שאומרים לנו אנחנו לא רוצים לדבר איתכם, אנחנו נתנגד לתוכנית. אני אמרתי, אנחנו מבחינתנו צריכים להביא קבלות וקבלות מבחינתי זה לשווק את יחידות הדיור האלה. אם אני רואה שאין לנו שיח, אז אנחנו יודעים גם לשווק יחידות דיור בלי הסכמות של המועצה, ישבו פה יזמים, אנחנו לא אוהבים את זה, וידרשו את מה שמגיע להם על פי חוקי העזר העירוניים. התועלת



מהדבר הזה היא נמוכה לכולם, כולם מפסידים בסופו של דבר – העירייה מפסידה, רמ"י מפסידה כי היא לא נהנית משיתוף פעולה ועובדת בשיטה שהיא פחות נוחה לנו, היזמים פחות טובים ואין את כל מה שאפשר להרוויח מזה שהולכים ביחד, גם ברמת התכנון, גם ברמת התמיכה מול משרדי ממשלה, משרדי התחבורה, משרד החינוך. צריך להבין שהסכם גג, הוא אמנם נחתם עם רשות מקרקעי ישראל, אבל בעצם, ואני אמרתי את זה תמיד לראש העיר, ברגע שאנחנו חותמים וברגע שאנחנו הולכים ביחד, אז בעצם אנחנו הופכים להיות חזית אחת מול כל הגורמים האלה. אז אם אנחנו צריכים ללכת למשרד החקלאות ולהביא כסף לטובת ניקוז מתוך הסכם של מיליארד ומאתיים שאנחנו סגרנו, ולהקצות ממנו כסף שהוא תוספתי בכלל על הסכם הגג הזה, הוא לא מועמס על התושבים, אז אנחנו עושים את זה. ואם היינו צריכים ללכת ביחד לבאר יעקב ולשבת ולפתור את הבעיות ולהגיד לניסים גוזלן, תשמע, בגלל שאתה עובד איתנו אנחנו דורשים ממך לשים סכום מסוים, במקרה הזה 40-50 מיליון שקל לטובת האירוע של הסכם הגג בנס ציונה, בגלל שיש לך השלכות על הניקוז, כי הנגר שאתה מייצר מגיע לנס ציונה, אז אנחנו הולכים ביחד לבאר יעקב ומביאים אותו לאירוע הזה, כי הוא צריך אותי גם כן. אז אנחנו מסתכלים על כל האירוע באופן רחב. אם אנחנו צריכים ללכת למשרד התחבורה ולשים אתכם שם בעדיפות לפעולות מסוימות, אז אנחנו יודעים לעשות את זה. הסכם גג, בנוסף, נותן עדיפות במשרד החינוך. ברגע שחותמים על הסכם גג, הולכים לתהליך האישור מבנה ציבור, מקבלים עדיפות, זאת אומרת מקבלים כסף ראשונים, זאת אומרת אפשר להתחיל לבנות מבנה ציבור לפני שהם מקבלים הרשאה ממשרד החינוך, שזה דברים שיש, אפשר לתכנן בכספים שלנו. יש קדמי מימון, שזה בעצם, התקציב שסגרנו, קודם כל, אני יכול להגיד שעשו פה עבודה, ראש העיר הוא איש עסקים ממולח ואנחנו חוויונו את זה על בשרנו. גם כשאתה סוגר, הוא עושה עוד סיבוב, והלך וחזר, אבל בסדר, זה הכל באהבה, זה חלק מהמשחק, אז אני אומר ביושר שהוא הצליח להביא אותנו לפינה, אבל אמרתי שוב, באהבה, כי אנחנו אוהבים לתת למי שהולך איתנו וזה היופי של הדבר הזה. בסופו של דבר, תוצאות מבחינה כמותית. אמרתי, יש לי פרספקטיבה של עשר שנים ושל 38 הסכמי גג, שחתמתי בצורה כזאת או אחרת, תחת הידיים שלי ואני יכול להגיד שהמספרים פה גם נתוני ההשוואה הם גבוהים ביותר, בטח ובטח, כשאמרתי שמלכתחילה אנחנו לא נכנסים לאירועים כאלה קטנים, או לא היינו אמורים להיכנס, הגמשנו את הכללים כדי להיכנס, כדי להוסיף תקציבים, כי ברגע שאתה בהסכם גג, יש לזה משמעות מבחינת תשתיות העל, אותם פארקים, כבישים, שצ"פים, מבנה ציבור, תגבור במבני ציבור, תגבור בישן מול חדש, לא דיברתם על זה, לדעתי זה דבר מאוד מאוד מהותי. ישן מול חדש זה בעצם אנחנו מקציבים כסף מדירות חדשות לטובת שיפור התנאים בתשתית בעיר הקיימת.

גלית אבינועם: איך זה מתבצע?

עומרי ורדיקה: זה מתבצע קודם כל על ידי זה שאנחנו מקצים כסף. לאחר מכן העירייה בוחנת את הצרכים שלה, מייצרת פרויקטים ואנחנו מתקציבים אותם back to back.



גלית אבינועם: פרויקטים שהם מה?

עומרי ורדיקה: שהם שיפורים תשתיתיים בעיר הקיימת. חלקם נכנסו במסגרת תשתיות העל, חלקם בכסף תוספתי שהעירייה תראה לאורך חיי הפרויקט.

גלית אבינועם: בכמה תקציב מדובר באירוע הזה?

עומרי ורדיקה: את המספרים אני משאיר לכם להגיד אותם, אני לא רוצה לזרוק את המספרים כרגע, יש לכם את הטבלאות, אולי איילת תרצה לדבר על זה, אני מדבר על עקרונות. אני לא מציג לכם את ההסכם רמת המספרים אני מציג ברמת העקרונות.

גלית אבינועם: זה תוספת על התקציב שאנחנו מקבלים?

עומרי ורדיקה: זה תוספת על תקציב תשתיות העל. למרות שלא הוצגו מספרים במצגת, ראיתי שלא דיברו על זה, זה כסף תוספתי נוסף שמגיע, שהוא משופר במסגרת הסכם גג. מקבלים אותו גם במסגרת שיווק והסכמה שהוא לא הסכם גג, במסגרת הסכם גג מקבלים תקציבים עודפים על הדבר הזה ובגלל זה היה חשוב לנו להכניס אתכם תחת הכותרת הזאת שנקראת הסכם גג. בשביל זה עשינו את כל המהלכים האלה אצלנו בתוך הבית, כולל ללכת למועצת מקרקעי ישראל, בראשות שר השיכון ולשנות את הכללים ולהתאים אותם ולהגמיש אותם.

גלית אבינועם: אני רק רוצה לדייק בנקודה הזאת. האם הכספים שהועברו אלינו במסגרת המסמכים, מסמכי הרקע להסכמי הגג, שכוללים פלוס מינוס 400 מיליון שקל, האם הם כוללים את הכספים הנוספים האלה?

עומרי ורדיקה: לא, זה תוספתי ל-400 מיליון שקל.

גלית אבינועם: אז אומדן של פלוס מינוס? מיליון אחד, שתיים, עשר?

עומרי ורדיקה: אני לא יודע לזרוק לך מספרים כרגע.

שירי פרנצי-כהן: זה רשום בהסכם?

עומרי ורדיקה: זה רשום בהסכם.

גלית אבינועם: יש הערכה לכספים התוספתיים האלה?

עומרי ורדיקה: אפשר לבדוק את זה, זה החלטות מועצה, זה דברים שהם קבועים ולכן אנחנו לא כותבים את הסכומים האלה.



גלית אבינועם: הכספים האלה צבועים לטובת תשתיות?

עומרי ורדיקה: לטובת תשתיות.

איילת וינר: ישן מול חדש.

עומרי ורדיקה: שיפוץ תשתיות, השקעה בשכונה בעיר הקיימת. זה יכול להיות שיפוץ חזיתות, זה יכול להיות מגוון דברים שאתם רוצים כדי לשפר את העיר.

גלית אבינועם: אז זה מועבר לקרן לפיתוח או לחשבון נפרד ספציפי צבוע שלכם שאנחנו יודעים שזה לשיפור הקיים?

עומרי ורדיקה: זה מועבר באופן ספציפי וקבוע לטובת שיפור הקיים. אני בוחן את הפרויקטים לפני שאני מאשר אותם, אני רואה שהם עומדים בכללים ובסטנדרטים של החלטת המועצה, שזאת המסגרת שאנחנו עובדים בתוכה, מועצת מקרקעי ישראל, ואנחנו בוחנים את זה ומאשרים פרויקטים באופן ספציפי, כאשר הייעוד שלהם הוא בהתאם להחלטות. אז כן, בהחלט זה ילך לטובת שיפור פני העיר וכמובן שהעדיפויות ייקבעו בעירייה.

גלית אבינועם: במועצה. אבל האומדן הוא של מיליון אחד, שתיים, עשר?

עומרי ורדיקה: לא.

גלית אבינועם: כמה?

איילת וינר: זה פונקציה של כמות יחידות דיור.

עומרי ורדיקה: אני אעשה לך תקף איזשהו חישוב ואני אשלים לך את התשובה הזאת גם. מדובר ביותר ממיליון או שניים ויש כסף, כמו שאמרתי, בנוסף גם למוסדות ציבור, הוא כסף תוספתי והוא כסף מתוגבר לטובת מוסדות ציבור. אם אתה לא בהסכם גג, הכסף הוא נמוך יותר, אתם תקבלו תקף את המספרים.

שירי פרנצי-כהן: זהו, אין את המספרים בהסכם ואני אשמח לדעת.

גלית אבינועם: עד סוף הישיבה אנחנו נקבל תשובה לגבי המספרים?

עומרי ורדיקה: בעזרת השם.



שירי פרנצי-כהן: הזכרת שעשית את הסכם הגג בבאר יעקב, אתה חושב שהיישום שם היה מוצלח? כי הפחד הכי גדול ולא רק אצלנו חברי המועצה, החשש אצל האוכלוסייה, התושבים בעיר וגם אצלנו, חברי המועצה, זה שלא נהפוך להיות באר יעקב ואני רוצה לשאול את דעתך.

עומרי ורדיקה: קודם כל, אתם לא תהפכו לבאר יעקב מהסיבה שיש להם שטחים שם הרבה יותר גדולים. יש שם ראש עיר עם אג'נדה שונה, הוא הפך להיות ממועצה לראש עיר והוא לא עוצר. הוא באמת סוס שרץ ודוהר, ומבחינתו הוא רוצה לשווק יותר מאיתנו. זה האג'נדה שלו. ההיקף של היחידות דיור פה הוא מוגבל. אם היה יותר, אז יכול להיות שהיה משמעותי יותר. אבל יש סיבות נוספות. באר יעקב, שיווק יחידות דיור, אמרתי, אפילו יותר ממה שאנחנו רצינו, והוא רץ קדימה, והוא פיתח, והוא פיתח גם בלי הסכם גג עם רמ"י, בקרקעות פרטיות ובמקומות אחרים. אני לא רוצה לדבר יותר מדי על באר יעקב, אבל יש שם הבעיה של איזון כלכלי בין היחידות דיור לבין ההכנסות מארנונה, חלק ממנו נובע מזה שהשטחים תפוסים על ידי מחנות צה"ל.

שירי פרנצי-כהן: זה אחד הפחדים שלנו.

עומרי ורדיקה: חשוב לי להגיד שדווקא פה, ואני אציין את זה לזכותכם, היה להם מאוד חשוב לשמור על האיזון הכלכלי הזה ואם תחזרו לרשימה של התוכניות, השטחים המסחריים, שטחי התעסוקה והמסחר הם בהיקף מאוד מאוד גדול ביחס ליחידות הדיור. ודבר נוסף שהתעקשו עליו ואנחנו הסכמנו לו, זה לשמור על איזושהי הלימה בין שיווק יחידות דיור לבין שיווק מסחר ותעסוקה, כדי שהאיזון הכלכלי בעיר לא יופר ולדעתי הוא אפילו משתפר כתוצאה מכמות יחידות הדיור שאני רואה.

גלית אבינועם: . אני חייבת לציין בנושא הזה של שטחי מסחר. אתה מודע לעובדה שהרבה שטחי מסחר שכבר נבנו בנס ציונה עומדים שוממים?

עומרי ורדיקה: לא.

גלית אבינועם: ואתה מודע לזה שיש שטחי מסחר של שני קניונים, אחד בצפון העיר של טי גרט

עומרי ורדיקה: אני אשמח להפוך אותם ליחידות דיור.

גלית אבינועם: ועוד אחד של ביג, שגם שם יש אלפי מטרים של שטחי מסחר, פלוס מה שיש בפארק המדע. כלומר, עוד תוספת של שטחי מסחר נוסף על מה שכבר תוכנן, נוסף על מה שכבר נבנה. אתה יודע, שטחי מסחר במדינת ישראל עומדים שוממים, כולנו יודעים את זה.

עומרי ורדיקה: זה סוג של סינוס וגלים ויכול להיות שעכשיו יש איזושהו עודף היצע. העודף היצע הזה יסתיים בסופו של דבר ויווצר עודף ביקוש. מי שיש לו כבר שטחים בנויים ומוכנים, אז ייהנה מהדבר



הזה. אנחנו מאוד נשמח, ואני לא אומר את זה כמליצה, לקחת את השטחים האלה ולהפוך אותם ליחידות דיור, וזאת האלטרנטיבה שעומדת. אם לא צריך שטחי מסחר, אדרבא, מעולה, נקים יותר יחידות דיור, אנחנו נשמח.

שמואל בוקסר: כמה יחידות דיור תעשו על ה-600,000 מטר?

עומרי ורדיקה: אפשר לעשות משהו יפה.

גלית אבינועם: אני יכולה לשתף אותך, שחלק מהנ"ל נעשה כבר בצפון בעיר, בפארק המדע, הועברו והחליפו שטחי משרדים ועשו מהם מגורי סטודנטים,

שמואל בוקסר: לא נכון, זה לא אמת.

גלית אבינועם: ויחידות מיקרו שעומדות שוממות.

שמואל בוקסר: שקר. שקר.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

גלית אבינועם: העמסה של עוד שטחי מסחר שיעמדו שוממים, זה אירוע שיהפוך את העיר לעיר רפאים, זה לא אירוע טוב.

שמואל בוקסר: האם יש עוד שאלות לעומרי?

תומר תדהר: בתור נציג השלטון, הרי אתה השלטון המרכזי, כשאנחנו רוצים לפעול בשקיפות מול הציבור, אז לצד הצגת היתרונות, היינו רוצים לשמוע חסרונות. זאת אומרת, בשם השקיפות. כי הצגתם פה אחלה שיווק, מיתוג, רק חיובי. גם קומפלימנטים לראש העיר, שהוא איש עסקים מוצלח, הכל טוב, אבל מה החסרונות של הדבר הזה?

עומרי ורדיקה: אני לא רואה חסרונות בהסכם. אני אומר לך שכל חלופה,

תומר תדהר: אתה בתור נציג השלטון המרכזי חושב שאין חסרונות לשום דבר, כאילו הכל מעולה?

עומרי ורדיקה: שום דבר הוא לא מושלם. אני אומר שהאלטרנטיבות, החלופה שעומדת מול העיניים שלכם, של האם ללכת בהסכם גג או לא ללכת בהסכם גג, ככה אתה בוחן מבחינתי את היתרונות.

תומר תדהר: אני לא אמרתי את זה. בהנחה שאנחנו מאשרים את הסכם הגג, בסדר? לא דוחים, אלא מאשרים, בכל זאת, אנחנו רוצים לדעת, לצד היתרונות שמציגים לתושבים, מה החסרונות של זה.



עומרי ורדיקה: אז אני חוזר שוב, אני אומר בלב שלם, אני לא רואה חסרונות במהלך הזה. נכון מאוד שאנחנו דורשים כחלק מההסכם הזה שיווק מואץ של יחידות הדיור. אבל אני מסביר לכם, שכחלופה, ככל ולא יהיה הסכם, השיווק יהיה אפילו יותר מואץ. זאת אומרת, אם אני הולך ראש בראש, אז אני הולך ראש בראש, אז מחר בבוקר כל יחידות הדיור עלולות על,

שירי פרנצי-כהן: אני רוצה להציע חיסרון אחד.

תומר תדהר: רגע, לא סיימתי, לא קיבלתי תשובה.

שמואל בוקסר: אל תפריעי, הוא מדבר, לא להפריע. זה עוד לא דיון, אנחנו רק בשלב השאלות.

תומר תדהר: אנחנו עוד לא בדיון, זו שאלה מקצועית אפילו.

עומרי ורדיקה: אם יש לך שאלות ספציפיות אני יכול לענות אבל חסרונות באופן כללי, אני לא רואה חסרונות. אני גם לא מייצג את העירייה.

תומר תדהר: אתה 10 שנים בעולם הזה.

עומרי ורדיקה: ואני יכול להגיד שרק טוב יוצא מהסכמי הגג. אתה יכול לצטט אותי.

תומר תדהר: לא היתה ביקורת בדיעבד, שאמרה בוא נתקן, בוא נעשה דברים אחרת?

עומרי ורדיקה: אני יכול להגיד שהסכמי הגג זה מוצר חי ונושם וגם מערכת היחסים שנבנית בתוך הסכם הגג, דיברו על 10 שנים, אני מקווה שזה יהיה פחות, אבל בכל מקרה הדבר הזה הוא ארוך טווח, הדבר הזה הוא גם חי ונושם במובן הזה שהוא לומד. אם דברים קורים במהלך הדרך וצריך לשנות ולתקן, אז אנחנו מתקנים וחוזרים אחורה. אז זה לא שהכל הולך חלק, ברור שאנחנו מנהלים פרויקטים ומנהלים מערכת יחסים אבל ברגע שאתה ביחד, כמו בזוגיות טובה, אז אתה פותר את הדברים, מתקדם קדימה ומצליח. ואם אתה לא שם, אז סביר להניח שהדברים לא יעבדו. בכל הסכמי הגג שלי, אני יכול להגיד לך חד משמעית, גם כאלה שהגיעו לבג"צ, ראה ערך קרית גת, בסופו של דבר כשהיינו ביחד, הלכנו ביחד, אז התועלת המשקית מקומית היתה הרבה הרבה יותר מאשר החיכוכים האלה ולראיה, קרית גת חתמה על הסכם גג שתיים, שלוש ועכשיו היא חותמת גם על ארבע, אז זה עובד. כשהולכים ביחד, זה עובד.

נעמי חסון: אני בכל זאת מתעקשת, אתה איש מכירות מצוין.

עומרי ורדיקה: לא, אני לא בכלל לא עוסק במכירות, זה לא התפקיד שלי.



מליאה שלא מן המניין 13/2024 בנושא הסכם הגג – 5.12.2024

נעמי חסון: הצגת את זה מעולה ביתרונות הנהדרים. תמיד תמיד לכל דבר, לצד היתרונות הרבים, תמיד יש לפחות חיסרון אחד. בוא תציג חיסרון אחד, לפחות, אם אין יותר.

עומרי ורדיקה: אמרתי, מבחינתנו, הדרישה המרכזית שאני איתה לשולחן, היא לשווק, זה גם מה שכתוב בהחלטת המועצה, 2,000 יחידות דיור בשנה. עכשיו, זאת הדרישה. אני יכול להגיד שבסופו של דבר אנחנו לפעמים גם מגמישים אותה לפי הצרכים. אז זאת הדרישה כמעט היחידה שאני בא איתה לשולחן. כל מה שאני בא לתת ובאמת, אתם יכולים להסתכל על זה כאיזה מליצה, כמישהו שבא למכור לכם משהו, אני בא לשולחן כדי לפתור בעיות עבור עיריית נס ציונה. אמרתי, התחלנו מהמקום של בעיית הניקוז. אני בכלל לא הייתי צריך לשבת על השולחן הזה ולא הייתי צריך לפתור את בעיית הניקוז אבל אולי קשה לכם להאמין ואני מכיר את חוסר האמון מול השלטון המרכזי, בסופו של דבר באנו לפה לעשות טוב. באנו לפה לפתור בעיות, באנו לראות מה אתם צריכים ולפתור אותם ביחד. זאת הייתה המטרה. צמחנו מהניקוז, הסתכלנו באופן רחב, אני לא מכיר חיסרון שאני מביא איתי בשק.

ליאור שרון: אני רוצה לחדד ושכולם יבינו יותר. במידה וחלילה לא יהיה את הסכם הגג, זאת אומרת שאיתנו או בלעדינו יבנו, נכון?

עומרי ורדיקה: חד משמעית.

ליאור שרון: ואנחנו נהיה בלי שקל.

עומרי ורדיקה: לא בלי שקל, אבל הרבה הרבה הרבה פחות. המון. אני יכול להצביע לך על דברים שיוורדים, עולם אחר. וזה לא רק כסף, יש עדיפויות בחינוך, יש עדיפות בתחבורה, יש הסתכלות כוללת על התכנון, יש מערך שלם שעובד סביבכם, שמתורגל בהסכמי הגג, שקיים אצלנו, שנועד לשרת את המטרה הזאת. אתה לא רק בכסף מפסיד פחות, כל המערך הזה. אני אסביר מה זה קדמי מימון. אנחנו נותנים כסף לפני שאנחנו גובים. אני מקדים כסף על חשבוננו, על חשבון הקרקע העתידית. אם לא יהיה את זה לעירייה, היא תצטרך לקחת הלוואות ותצטרך לפתור את זה בצורה אחרת.

ליאור שרון: חשוב מאוד לחדד, שכל הכסף הולך אך ורק לעיר הוותיקה, לא לעיר החדשה.

איילת וינר: אני איילת וינר, נעים להכיר. אני כבר 16 שנה עושה הסכמי גג, אני 20 שנה בתחום, התחלתי מתכנון כבישים בכלל ברקע שלי. אני הייתי במשרד פרו שיא, שעשה את הסכם הגג הראשון של ראשון לציון בתקופת מאיר ניצן, שמתוכו ראשון לציון התפתחה והגיעה למה שהיא היום. זה היה הסכם גג אחר, היה שם דברים אחרים, הסכם הגג היום הוא טיפה שונה, אבל גם הכנתי את הסכם הגג בשלב השני של ראשון לציון ואחר כך את הסכם הגג של אשקלון, של 30,000 יחידות דיור ובאילת, רמלה, באמת עם הרבה מאוד ניסיון. אנחנו גם חברה מנהלת של המינהל ואני יכולה להגיד לכם, שהדבר בעיקר מאפיין להיכנס למהלך הזה של הסכם הגג, אני גם אמרתי למהנדס כשהוא נכנס:



ברוכים הבאים למועדון ה-VIP. אין מה לעשות, אתם נכנסים לליגה של הגדולים, אתם נכנסים עם כוח ושליטה על התהליכים שקורים. אם אתם לא תיכנסו לזה, פשוט, איך אמר עומרי? המדינה צריכה יחידות דיור, זה לא צחוק. גם לי יש ילד חייל לוחם, הוא בסוף ירצה דירה, ישווקו איתכם או בלעדיכם. אז זה פשוט לגרום לתהליך הזה, שהוא יהיה בשליטה ובקרה שלכם מלאה, במימון של רשת ביטחון, של בעל המאה ובעל הדעה, של הכסף. נכון, הם נותנים את הרשת ביטחון הזאת, הם יודעים לתת קדמי מימון לא קטנים, עשרות מיליונים של קדמי מימון. הם נותנים לכם, הם רחבי לב.

עומרי ורדיקה: כבר מיד אחרי החתימה מעבירים 46 מיליון שקלים זה הסכום הראשון, לטובת פיתוח תשתיות.

איילת וינר: וכשיש כסף לרשות, היא חיה, היא מתפתחת, היא נהיית חזקה, היא מתקדמת. אתם רוצים להישאר כמו הדין הזה שחסך את הכסף מתחת לבלטות או שאתם רוצים להיכנס לבנק ולהשקיע?

גלית אבינועם: אוי, באמת, ההשוואה היא, באמת.

איילת וינר: אני רואה את זה ככה, אני מלווה המון שנים רשויות, גם ביום שאחרי, ואני יכולה להגיד לכם שרשויות רק התחזקו והתפתחו מזה ועשו טוב לעיר וכל מה שאנחנו עכשיו מדברים, ה-400 מיליון, זה השקעה לא בשכונות עצמן, תבינו, זה מה שקורה מחוץ לשכונות.

אינג' בועז גמליאל: לא בשכונות החדשות, מחוץ לשכונות.

איילת וינר: השכונות החדשות יהיה להן את ההשקעות שלהן, לא קשור. זה בנפרד, זה לא בהסכם הגג.

ליאור אלימלך: נס ציונה לא יכולה להישאר מאחור. נס ציונה צריכה להבין את הסיטואציה שהיא נמצאת בה. העיר קצת תקועה, קצת הרבה אפילו בעיני היא תקועה והיא צריכה להתחיל לחשוב על העתיד שלה. היינו בותמ"ל לגבי פרויקט אחר שאינו מופיע בהסכם הגג ואנחנו הבנו את הכוח העצום שיש למדינה ואת היכולת לעשות מה שהיא רוצה. הסכם הגג נותן לנו קודם כל להחזיק גם את ההגה. מי שלא מבין מה המשמעות של להחזיק הגה בתקופה הזאת, אז כנראה שיש לו עוד הרבה מה לשבת וללמוד. ובאמת, אני חושב שאיפשהו אנחנו צריכים כבר להתחיל לחשוב על קדימה ולא רק על הילדים, גם על עצמנו, על שדרוג איכות החיים שלנו. כמו שנאמר פה, שליש מהעיר תישאר ירוקה לגמרי, וההישג הכי חשוב הוא, שבתוך כל הדבר הזה יש 600,000 מטר תעסוקה ועסקים. כמו שאנחנו רואים את הכבישים של היום, וכמו שאנחנו מבינים את המציאות של היום, אנחנו רוצים שאנשים יעבדו ליד הבית שלהם, ולא יעבדו במקומות אחרים, אנחנו צריכים לקדם את הדברים האלה, אי אפשר להישאר



מאחורה. נס ציונה נתקעה עשרים שנה אחורה, וזה הזמן שהיא צריכה לצאת קדימה ואני מקווה שתשכילו להבין את זה ולהצביע בהתאם.

עמוס לוגסי: נעמי ותומר ביקשו לשמוע מה לא בסדר. הלא בסדר זה אם לא נחתום, זה הלא בסדר. אני לא יודע מה כולם יצביעו בסוף הישיבה, לא בכל קדנציה מגיע לחברי מועצה הסכם כזה או דבר כזה, זה דבר היסטורי. ואני הייתי בכמה קדנציות, לא הגיע נושא כזה חשוב. ובנינו. אנחנו בעצם מתכננים העיר קדימה. מי שלא רואה את זה ומי שלא מבין את זה ולפי דעתי, מי שיצביע נגד עושה טעות חייו, מפני שלמה אנחנו פה? למה נבחרנו? כדי לתכנן את העיר, מה אנחנו עושים לילדים שלנו, לנכדים שלנו קדימה. אנחנו לא יכולים כל הזמן רק להתנגד, תב"ר כן, תב"ר לא. זה העתיד, זה חזון העיר. אנחנו נמצאים בשלב היסטורי של נס ציונה ומי שרוצה עוד 10 שנים, 15 שנים להגיד לילדים שלו ולנכדים שלו אני הייתי בעד וטראו מה עשיתי, איך אומרים, בארוחת שישי לספר לילדים ולנכדים שהייתם שותפים בחלק ממה שהולך להיות בעיר נס ציונה. אין מה לעשות, זו תהיה עובדה. אני מציע לכולם להצטרף לזה.

עמרי רווח: יישר כח.

ליאור שרון: אני רוצה לדבר על השכירות ארוכת הטווח. כרגע האמירה הזו נשמעת כסיסמה ואני רוצה להבהיר לזוגות הצעירים את היתרונות של שכירות ארוכת הטווח.

שמואל בוקסר: אנחנו כרגע שואלים שאלות. בבקשה, איתי.

איתי דגן: איך נבחרה החברה המנהלת, פרו שיא, עוד לפני שיש חתימה על הסכם? איך בחרתם? הרי יש הרבה חברות מנהלות, תספר לי את השיטה איך החלטת שזה דווקא פרו שיא.

שמואל בוקסר: אתה לא הבנת פשוט, היא לא חברה מנהלת, היא חברה יועצת.

איתי דגן: יש עוד חברות יועצות, אני שואל.

שמואל בוקסר: אנחנו בחרנו. הצוות המקצועי של עיריית נס ציונה בחר.

איתי דגן: אני שואל איך.

שמואל בוקסר: יש לנו מכרז איתם.

איתי דגן: התזרים שעובר אליהם הוא תזרים מאוד גדול, איך?

שמואל בוקסר: מכרז רגיל, מכרז עבודות.



איתי דגן: מתי בחרתם, אם אפשר לדעת?

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: במסגרת מכרז מסגרת של יועצים 2/18.

דפנה קירו-כהן: במסגרת מכרז, הם יודעים לתת גם את השירות הזה, אחרי בדיקה של הצוות המקצועי, שנעשתה בצורה מאוד יסודית.

תומר תדהר: על הסכם הגג?

דפנה קירו-כהן: יש לנו מכרז איתם. הם יודעים לתת הרבה מאוד שירותים, זו אחת מהחברות המובילות במשק בשירותים פיננסיים מהסוג הזה. היו מספר חברות שהציעו.

גלית אבינועם: מה שם החברה?

איילת וינר: פרו שיא.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

איתי דגן: מ-2018 עבר הרבה זמן. מה גובה המכרז שהיה אז?

דפנה קירו-כהן: זה מכרז מסגרת.

שמואל בוקסר: מכרז מסגרת אין הגבלת סכום.

איתי דגן: ואז כבר ידעת שאת הולכת להסכם גג?

שמואל בוקסר: ב-2018 עוד לא היינו פה. היה מישהו אחר. אני מבקש אם יש שאלות לעומרי.

עומרי ורדיקה: את הנתון שהתחייבתי על התוספות, אני אשלח לדפנה והיא תשלח לכם.

שירי פרנצי-כהן: אני כן רוצה להציע איזשהו חיסרון ותגיד לי מה אתה חושב על זה. האם בניה מאוד מסיבית בחמש שנים, אנחנו תכף נכנסים ל-2025, לפי הציור היפה הזה עם הצבעים, אני רואה שהשיווק הוא עד 2030, האם בנייה כל כך מסיבית, והסכם הגג, אני רוצה להסביר גם התושבים וגם כולם פה יודעים, שהסכם הגג והיחידות דיור שיש פה, הם רק חלק ממתחמי הדיור שנבנים בעיר. יש עוד קצת, קצת הרבה.

שמואל בוקסר: מה השאלה?



שירי פרנצי-כהן: השאלה היא, האם החיסרון של בנייה מואצת בחמש שנים של 5,000 יחידות דיור פלוס אלפי יחידות דיור ודברים אחרים, שהם לא קשורים להסכם הגג, האם אתה לא רואה בזה חיסרון מאוד גדול אפילו?

עומרי ורדיקה: אז אני חוזר, הדבר היחיד שבאנו איתו בשולחן וביקשנו, זה שיווק מואץ של יחידות דיור. אבל שוב, כשבוחנים את זה, בוחנים את זה מול החלופה. אז החלופה היא, שבכל מקרה, שיווק יהיה, אפילו יותר מהר.

שירי פרנצי-כהן: החלופה היא לבנות יותר לאט.

עומרי ורדיקה: לא.

שירי פרנצי-כהן: למה?

עומרי ורדיקה: כי הקרקעות שלי, אני לא אחזיק אותן. ברגע שהתוכנית התאשרה, מבחינתי זה או בהסכמה או באוויר ואז תתמודדו עם יזמים. אנחנו לא שמה.

עמוס לוגסי: הקרקע שלו.

עומרי ורדיקה: ולכן זה לא חיסרון של הסכם הגג אלא להיפך, זה יתרון, כי הוא מאפשר לכם לעשות את זה בצורה יותר מדורגת, אנחנו קשובים אליכם, אנחנו עושים את זה בד בבד עם שיווקי מסחר כדי לשמור על איזון כלכלי ולכן זה אפילו יתרון ולא חיסרון של הסכם הזה.

שירי פרנצי-כהן: לא, אבל החיסרון הגדול הוא בנייה בבת אחת. זה אומר מתחמי בניה, זה אומר פקקים, זה אומר המון המון דברים, שהעיר תהיה בתהליך של בניה מואצת ב-5 השנים הקרובות.

יהודה חיימוביץ: היא תהיה בכל מקרה.

עומרי ורדיקה: קודם כל, השיווקים יהיו מדורגים ובהסכמה יחד עם העירייה, עם שיתוף פעולה. זאת אומרת, במתחמים, בצורה מדורגת, שאפשר יהיה להתאים גם את הפיתוח, כדי שבכל זאת יהיה אפשר להתנהל ולשפר תנאים. כשאת בוחנת יתרון מול חסרון, החלופה, האלטרנטיבה של הדבר הזה, הייתה שכל יחידות הדיור האלה היו עולות בבת אחת ואז באמת הייתם צריכים להתמודד עם כל הדבר הזה בבת אחת. אז בעצם זה הישג של הסכם הגג ולא חיסרון של הסכם הגג. ככה אני רואה את זה.

שירי פרנצי-כהן: ממה שקראתי בעיתונות על הסכמי הגג, לרוב לא מצליחים לבנות את כל יחידות הדיור שהתחייבו עליהן בפועל. אני רוצה לדעת איפה זה מעוגן, שבאמת יבנו, זה דבר אחד. ודבר שני, מתי נקבל את הכסף? אני שואלת כי זה מה שקרה בהרבה מאוד הסכמי גג.



שמואל בוקסר: מצד אחד, את אומרת שתוך 5 שנים יבנו את הכל, למרות שאני אמרתי תוך 10 שנים ומצד שני את אומרת אבל בהסכמי הגג לא בונים את הכל.

עומרי ורדיקה: אני רוצה להגן על הכבוד שלי כי אם לא בונים, כנראה שאני לא עושה את העבודה שלי.

עמוס לוגסי: שירי, לשיטתך עדיף שהם יתעכבו, זה ייקח יותר זמן.

שירי פרנצי-כהן: לא, לא שמתעכבים, שזה פשוט לא קורה. אני רוצה בניה אחראית, מדורגת, על פני 30 שנה.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

נאור ירושלמי: הדיון לא יכול להתנהל ככה. אני מניח שהקואליציה, עשיתם דיון, למדתם את הנושא, לנו זה חדש יחסית ולכן נשאלות פה שאלות וההפרעות האלה הן לא במקום. באים ללמוד, כן, כתובים פה דברים ומותר לשאול האם הגנט הזה הוא רציני.

עומרי ורדיקה: קודם כל, נראה לי שעניתי על השאלה הראשונה.

שירי פרנצי-כהן: אתה לא מכיר את זה שהרבה הסכמי גג לא מגיעים עד הסוף?

עומרי ורדיקה: לא, אין נתון כזה, לא קיים.

שירי פרנצי-כהן: זה נתונים מכלכליסט ב-2021.

עומרי ורדיקה: אז תביאי ואני אתעמת איתך כי כתבים, כשהם עושים את הכתבות האלה, הם פונים אלינו ואני לא יודע איזה מניפולציה הם עשו אבל בכל מקרה, אני יודע שחתמתי על הרחבות של הסכמי הגג, אמרתי, הרביעי בקרית גת, זה אומר שסיימנו את כל הקודמים. אנחנו לא עוברים הלאה לפני שאנחנו מסיימים את הקודמים. בנתיבות אני כבר בהסכם גג שלישי, ראשון לציון, אשקלון כבר חתמנו על 3 הסכמים. היחידות דיור בסופו של דבר קורות. הביקורת הזאת, אם אני יודע על מה את מדברת, נובעת מחיסרון הבנה של לקרוא את הנתונים. אני מדבר על העיתונאי. שורה תחתונה, זה לא נכון ולראיה, יש הרחבות של הסכמי הגג ואנחנו לא מתקדמים לפני שסיימנו. שאלת לגבי הכסף, אז אחד היתרונות המשמעותיים של הדבר הזה, זה באמת תזרים המזומנים. כי בעצם, כשדיברתי על עולמות קדם המימון, ודיברתי על אותם 46 מיליון שקל שמגיעים ראשונים, ובעצם ההבטחה של כל מימון התשתיות, זה בעצם אומר שאתם לא כפופים יותר למגבלות תזרים. ברגע שסגרנו את התקציב, וסגרנו את תקציב תב"ר הפיתוח, אנחנו נותנים את הכסף במשורה לפי הצרכים, לפי היכולת, לפי הקצב



עבודה של איילת. ככל שאיילת תוכל לבלוע, אנחנו נוכל לתת. וניתקנו אתכם מהצורך בתזרים. בעולם אחר הייתי משווק, היית גובה את הקרקע, במקרה הטוב.

שמואל בוקסר: ורק אחרי היתרים.

עומרי ורדיקה: יש תעריף הקרקע, תעריף הבנוי, בוא נחדד. אז תעריף הקרקע, עיריות יעילות יודעות להוציא ולחייב ולגבות. התעריף הבנוי מגיע רק עם ההיתר אחרי שנתיים. אנחנו במהלך השנתיים האלה, כבר העיר הזאת תיבנה גם בתוך העיר הקיימת וגם בשטחים החדשים. זאת אומרת, אנחנו הולכים לראות פה תנופת פיתוח, לא בהקשר שמפחיד אתכם שיהיה פה מנופים בכל פינה, אבל גני השעשועים יהיו יותר טובים, התשתיות של הכבישים, המדרכות, כל מה שאתם חיים סביבו יראה הרבה יותר טוב, ואתם תראו את זה, לדעתי, אפקט מיידי כי העירייה הזאת יודעת לבצע ויש לכם חברה שיודעת לבצע, אז הכסף עומד לרשותכם, יכולת ביצוע יש, שני הדברים האלה ביחד, אתם תראו שינויים מהותיים בעיר באופן מאוד מהיר.

גלית אבינועם: האם אתה מודע לזה שב-2017, אתה אומר שאתה כבר עשור בעניין, ב-2017, בשיא הפריחה של הסכמי הגג והמרוץ הממשלתי להחתים עוד ועוד רשויות על הסכמים, בעצם מנכ"ל משרד הפנים, מרדכי כהן, עלה לבמה בכנס באוניברסיטת תל אביב, ואמר כי הסכמי הגג, אני מצטטת אותו: "הם בכייה לדורות וההשלכות שלהם על הרשויות המקומיות הרסניות מבחינה כלכלית". וכמה שנים אחרי זה ב-2020 יצא דוח של משרד הפנים, שמראה בצורה ברורה, שוב, משרד הפנים, "75 מהרשויות החתומות על הסכמי הגג צפויות לירידה ביכולת הכספית לספק רמת שירות לתושבים", זה ציטוט מדויק מתוך הדוח. הדוח בחן את השפעת הבנייה המסיבית על החוסן הכלכלי של 59 רשויות מקומיות שמצויות בתהליך הזה, ומשרד הפנים התריע על השלכות ארוכות הטווח על החוסן הכלכלי ועל נסיגה בתפקוד וביכולת לספק שירות לתושב, ובעצם אני אצטט עכשיו את שר הפנים דרעי, שאני לא מאמינה שאני מצטטת אותו, אבל הוא אמר, "מהדוח עולים ממצאים שמחייבים אותנו לשנות כיוון ועבודת ועדות התכנון, שייתן דגש על חיזוק העירוניות".

שמואל בוקסר: מה השאלה?

גלית אבינועם: אני שואלת אותך אם אתה מודע לכל זה עקב כל מה שאתה עושה.

עומרי ורדיקה: מודע. מודע לדו"ח, לא למסקנות שלו.

גלית אבינועם: אם אתה מודע לזה, אז למה לא למתן בעצם על פי שני עשורים את האירוע הזה? ואני אשמח גם לדעת מה ענית לדרעי על כל האירוע הזה.



עומרי ורדיקה: קודם כל, העולם הפוליטי הוא עולם שמתנהל בספירות אחרות. כאשר רוצים להתנגח ברמה פוליטית, אז מתנגחים ברמה פוליטית, אנחנו מכירים את זה כולנו, לצערי, מחיי היומיום שלנו בכל מיני אספקטים. בסופו של דבר, המציאות והעולם הפוליטי כנראה לא מתכתבים אותו דבר. אני לא פוליטיקאי שאני אומר את זה, אבל זו הפוליטיקה. ולכן צריך לקחת קונטקסט של ביטויים של מנכ"לים ממשלתיים, של משרדים או של שרים בהקשר הזה. אבל לגופו של עניין, מה זה משנה לך? אני אסביר לך למה. הנה, בבקשה, למה זה משנה? מה זה משנה? נגיד ש-100 רשויות דפקו אותן בהסכמי הגג, וסליחה על ההתבטאות שלי, אבל עשינו להם הסכם נורא והבאנו אותן למצב קטסטרופלי. בסופו של דבר, העיר, בהנהגה אחראית, הביאה אותך למצב שבו את מאוזנת, גם מבחינת השטחים,

גלית אבינועם: הדוח לא מראה על איזון.

עומרי ורדיקה: אבל אנחנו לא בדוח, אנחנו בנס ציונה, זה מה שאני אומר לך.

גלית אבינועם: 59 רשויות.

שמואל בוקסר: אני קורא לך לסדר פעם ראשונה.

עומרי ורדיקה: גלית, אני רוצה שתשמעי עד הסוף כדי שתקבלי את מה שאני אומר כי אני לא סתם מוכר לך פה דברים. יש לי מה להגיד, יכול להיות שנעשה לכל ה-59 האלה באמת עוול נוראי, יכול להיות, בסדר? אני לא מסכים לזה, אבל יכול להיות. אם בנס ציונה הצלחתם להשיג משהו שהוא 180 מעלות מאותם 59 רשויות, שאפו וכל הכבוד. איך בוחנים את זה? בסופו של דבר הביקורת נובעת מזה, וזה המהות של החישוב, שגם הוא מגמתי לא נכון ומוטעה, אבל מחישוב של שטחי מגורים לעומת שטחי מסחר ושטחים מניבים בארנונה, שהם גבוהים יותר. כאשר אנחנו באים לרשות מקומית, ונניח אני שם 40,000 יחידות דיור ושטחי המסחר הם לא באקוויוולנט שמתאים כדי לשמור על האיזון הכלכלי, יכול לבוא אותו מנכ"ל משרד הפנים ולהגיד לי, אדוני, אתה מצעיד את העיר הזאת לאבדון, כי בסופו של דבר האיזון הכלכלי שלה יופר, לא יהיה לה מספיק ארנונה, כולנו יודעים שתושב הוא גרעוני. ולכן, יכול להיות שתהיה לו טענה. אבל בנס ציונה, כאשר יש 5,000 יחידות דיור, ו-650,000 של שטחי מסחר ותעסוקה,

שירי פרנצי-כהן: אבל הם לא יתמלאו.

שמואל בוקסר: אל תפריעי, זה לא דיון, זה שאלות ותשובות.

עומרי ורדיקה: והישג נוסף, זה שאנחנו נשווק את זה ביחד, במקביל. זאת אומרת, אני לא אדחוף את כל המגורים בלי התעסוקה ואוביל אתכם אפילו לשנים שבהן אתם לא מאוזנים, אלא להפך, אנחנו



נעשה את זה ביחד, כך שההכנסות יגיעו גם מפה וגם מפה, שומרים על האיזון. לדעתי, אני לא עשיתי את החישוב הכלכלי, אנחנו אפילו משפרים את המאזן הכלכלי של העיר.

שמואל בוקסר: בהרבה.

עומרי ורדיקה: אז מה אכפת לך מאותן 59 רשויות? אני במקומך הייתי אומר: יופי, פראיירים, אבל אני הצלחתי.

גלית אבינועם: יש לי עוד שאלה אליך. בוא נדבר על הפיל שבחדר, האם מתוכננת שכונה חרדית כחלק מהסכם הגג, או הקמת ישיבה באחת השכונות? ואני מניחה כאן שבאר יעקב, ואנחנו יודעים מה קורה בקרית גת, באר יעקב מובילה במספר הישיבות והכוללים באזור, ויש בה חמש ישיבות וזה אירוע.

שמואל בוקסר: מה השאלה?

עומרי ורדיקה: לא שיש דבר רע בזה, ונכון שבקרית גת הכיוון כרגע הוא חרדי בהסכמה עם ראש העיר. פה לא.

גלית אבינועם: האם גם כאן יש תכנון?

עומרי ורדיקה: מעולם לא עלה על השולחן, לא מהצד שלנו ולא מהצד של העירייה.

ערן רפאל: רק ליתר דיוק, הישיבות בבאר יעקב היו הרבה לפי הסכמי הגג.

תומר תדהר: אתה הזכרת כמה פעמים אירוע מכונן במערכת היחסים ביניכם לבין הרשות, שבעקבות הטיפול בנושא של הניקוז בבאר יעקב נכנסת למשא ומתן עם העירייה. מתי זה קרה בערך?

עומרי ורדיקה: אנחנו לדעתי כבר שנתיים בתוך האירוע הזה.

תומר תדהר: תהיה שאלה בהמשך הדרך איך הדבר הזה לא הוצג לתושבים, זה בחירות.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: את זה אתה שואל את עומרי?

שמואל בוקסר: אחרי שהוא ילך תשאל אותי. כרגע שאלות לעומרי.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

נאור ירושלמי: בעיר מקודמות שתי תוכניות בינוי ותמ"ליות גדולות. למה הן לא נכללות בהסכם הגג?

עומרי ורדיקה: אני מטפל רק בקרקעות מדינה, אנחנו לקחנו את כל הפוטנציאל.



נאור ירושלמי: הסכם הגג, חלק מהתוכניות הן לא רק קרקעות מדינה.

עומרי ורדיקה: אני מייצג את רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל מנהלת את הקרקע עבור הבעלים שלה.

נאור ירושלמי: בכל המתחמים זה 100% קרקעות מדינה?

דפנה קירו-כהן: כן. לכן הוא גם אמר שאיתנו או בלעדינו הוא בונה, כי זה שלו, זה לא שלנו.

עומרי ורדיקה: רק בשביל לחדד, במקומות אחרים יכול להיות קרקע מעורבת בתוך אותה תוכנית אבל כאן אין.

שמואל בוקסר: חרודי לא בהסכם למרות שיש שם קצת כי אנחנו מתנגדים קטגורית לשכונה הזאת. המייסדים זה קרקע פרטית עם החלטת ממשלה, זה משהו אחר לגמרי.

נעמי חסון: אני רוצה לשאול, גם לפי המצגת, וגם אתה ציינת ככה בסמול-טוק, שרוב המנופים יהיו מסביב לעיר ולא במרכז העיר. מה קורה עם הלב הפועם, שכרגע קצת דועך בעיר עם לב של מושבה? מה מתוכנן שם שיהיה מגנט לכל התושבים שצריכים להגיע?

שמואל בוקסר: את רוצה שנבנה שם, נכון?

נעמי חסון: אני רוצה עיר שיהיה לה לב פועם מתאים לכל סוגי המשפחות, כולל צעירים, כולל ילדים וכולל הכל.

שמואל בוקסר: נעמי, תודה על השאלה. הסכם הגג ייתן לנו את האמצעים לפתח את התשתיות בנוס ציונה הוותיקה כי בונים שכונות חדשות, הן לא נותנות שום דבר מבחינת תשתית לעיר הישנה. כל הסכומים שאת רואה פה זה ישן תמורת חדש. הכסף בא לדאוג שהעיר הוותיקה תתחיל לפרוח, שיהיו את האמצעים לפתח אותה.

נעמי חסון: מה מתוכנן להיות שם כדי שיסחוב את האוכלוסייה המתאימה גם לפריפריות?

שמואל בוקסר: זה לא פה, זה דברים שאנחנו עובדים עליהם עכשיו אבל זה לא הסכם הגג. הסכם הגג זה הסכם כלכלי לטובת העיר על מה שרמ"י מתכנן לבנות בפריפריה. ללא קשר אם נחתום או לא נחתום, הוא יבנה, אבל הוא יתן לנו את האמצעים לדאוג שנוכל לפתח את העיר הוותיקה בכסף שאין לנו. אבל עכשיו יהיה לנו אותו.

גלית אבינועם: שאלה לגבי הקו הכחול.



שמואל בוקסר: הקו הכחול לא רלוונטי פה.

גלית אבינועם: האם הסכם הגג קשור למערכת ה-BRT או מתוזמן בהתאמה שלו?

שמואל בוקסר: בפעם הבאה אני אקרא לך לסדר. הקו הכחול לא רלוונטי לפה.

גלית אבינועם: איך הסכם הגג מתייחס למערכת הסעת המונים, שעדיין לא קיימת בנס ציונה? איך אפשר להעמיס כזו כמות של תושבים בלי מערכת להסעת המונים, שעדיין לא קיימת?

שמואל בוקסר: אחרי זה בועז יענה על השאלה.

עומרי ורדיקה: בנוסף לתקציבים האלה, יש כ-20 מיליון שקל לטובת שיפור תשתיות בתוך העיר, בערך כ-80 מיליון שקל לטובת מוסדות ציבור. בנוסף על מה שיש בתוך ההסכם, ה-360 מלש"ח, קיבלתם עוד 20 מיליון שקל לטובת שיפור תשתיות ועוד 80 מיליון שקל להקמת מוסדות ציבור, תודה ובהצלחה.

שמואל בוקסר: עומרי, אני רוצה להגיד לך תודה רבה. אנחנו עוד נודה לרמ"י בטקס, אחרי שבעזרת השם יעבור הדיון ואני מקווה שכולם יצביעו בעד. אני רוצה להודות לך אישית על שיתוף הפעולה. הוויכוחים היו קשים משני הצדדים אבל אלו היו ויכוחים ולא מריבות ואני מודה לכם שראיתם, אתה מייצג את הגוף במשא ומתן, ראיתם את הצרכים של נס ציונה 20 שנה קדימה, תודה רבה.

עומרי ורדיקה: אני מודה לך על המילים.

עומרי ורדיקה עזב את הישיבה.

דפנה קירו-כהן: אני רוצה לתקן לפרוטוקול, לשאלתנו של איתי, הוא שאל במסגרת איזה מרכז. יש מרכז שהוא בתוקף 2/18 לחברת פרו שיא אבל ההתקשרות פה היא על סמך מרכז 19/23 לשירותים הנדסיים.

איתי דגן: ולמה נפסלה החברה הראשונה?

דפנה קירו-כהן: היא לא נפסלה, היא נתנה שירות ובשלב מסוים, שהרגשנו שהם לא נותנים שירות מספיק טוב, בחרנו חברה חדשה שהם זכיינים שלנו במרכז מסגרת 19/23. ברגע שבחרנו אותם, לא היינו צריכים למכרז חדש, כי זה במסגרת השירותים הכלולים במכרז.

איתי דגן: יש מדדים ויש מחיר. אם הם יותר טובים, זה לא נשמע טוב.

דפנה קירו-כהן: למה לא נשמע טוב?



איתי דגן: אבל אם הולכים לפי ההליך התקין, צריך להגיד למה נפסלה הראשונה.

דפנה קירו-כהן: יש הליך בחירה שנעשה. אנחנו קיבלנו שירותים מחברה אחת, ברגע שחשבנו שהשירות לא מספיק טוב, בחרנו בהליך מקצועי לחלוטין בחברה אחרת.

שמואל בוקסר: יש שאלות לאיילת?

גלית אבינועם: כן. איך את מתמודדת עם האמירה שהסכם הגג הוא בעצם מנגנון לאי שוויון מרחבי, כאשר הציבור בעצם מקבל פחות מאשר כל העסקה התכנונית הזאת שהיזמים וכל בעלי הקרקעות מקבלים?

איילת ויינר: לא הבנתי מה זה "אי שוויון מרחבי". לא הבנתי את המושג, למה את מתכוונת?

תומר תדהר ואיתי דגן יצאו מהשיבה.

גלית אבינועם: יש מחקר שבוצע ב-1991, אבל יש את אותה ביקורת שחוזרת שוב ושוב על אותו אירוע, שבעצם הסכם הגג פועל לטובת קואליציה מצומצמת של בעלי הון ויזמים, ומעניק ליזמים הטבות בשווי העולה על ההחזר הפיזי והמרחבי-חברתי שהציבור בעצם מגיע ממנו,

איילת ויינר: אבל זו לא יזמות פרטית, זה המינהל משתתף.

גלית אבינועם: כאשר זה מגיע על חשבון עקרונות התכנון המרחבי. מה זה אומר, שבסוף אנחנו נקבל עיר עם מגדלים ולא בנייה מרקמית, וזאת התמודדות שמשפיעה על החוסן הקהילתי של עיר. איך את, בתור יועצת להסכם הגג, יכולה להתמודד ולהטמיע עקרונות קצת יותר חיוביות?

עמרי רווח יצא מהשיבה.

איילת ויינר: אני רוצה שיהיה ברור, הסכם הגג לא מטפל בתוכניות עצמן. הסכם הגג לא מטפל בתב"עות של התוכניות עצמן. הסכם הגג צריך לגרום לתשתית עירונית, שתדע לקבל את התוכניות שאחרים כבר קבעו, עשו בהליך אחר. אין לי שום נגיעה בתוכניות שמקודמות, צריך להפריד. אם כבר עשו תוכנית, כן? נקבעה תוכנית מסוימת, שהיא כבר עובדה מוגמרת, אפשר להתווכח כן טוב, לא טוב, צריך רק לדאוג שתשתית הקרקע תדע לקבע אותם ולתת את הכי טוב שאפשר למצב שהעיר צריכה להיות בשביל שאותו בינוי יהיה בה.

גלית אבינועם: יש לי עוד שאלות.

סמדר אהרוני: גם לנו יש שאלות, את לא יכולה להשתלט על הדיון.



גלית אבינועם: עוד שאלה אחת, שמואל.

שמואל בוקסר: אני קורא לך לסדר פעם שניה. איילת, תודה רבה. יש שאלות לאשר?

איילת וינר עזבה את הישיבה.

נאור ירושלמי: אני לא מכיר את המכניקה של הסכמי גג, אבל הסכם יש לו שני צדדים, ואני רואה שגם המדינה חתומה עליו. איזה מנוף יש לנו על הצד השני, איזה מנוף יש לצד השני עלינו?

עו"ד אשר אילוביץ: אני לא מבין את השאלה.

נאור ירושלמי: יש הסכם, להסכם יש שני צדדים, שניהם צריכים לעמוד בהסכם. היה וצד אחד חושב שהצד השני לא עומד בהסכם, איזה מנופים יש לכל צד על הצד השני, מה לא ברור בשאלה?

עו"ד אשר אילוביץ: יש ועדת היגוי ואם כל צד חושב שהוא לא עמד באיזושהי מטלה בהסכם מבחינה משפטית, פונים לוועדת ההיגוי ומעלים בפניה את הטענות.

שמואל בוקסר: תסביר מי ועדת ההיגוי.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: עמוד 14, סעיף 16 מדבר על זה, מפרט גם מה היא עושה, יש שם את כל המנגנון.

שמואל בוקסר: מי ועדת ההיגוי?

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: רמ"י והעירייה.

נאור ירושלמי: הוועדה פריטטית?

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: היא ועדת היגוי, זה הסכם עם המדינה.

עו"ד אשר אילוביץ: זו ועדה שמוקמת לכל יישום הסכם גג.

נאור ירושלמי: אם יש לעירייה תלונה על רמ"י, למי היא הולכת?

עו"ד אשר אילוביץ: לוועדת ההיגוי.

נאור ירושלמי: אבל ועדת ההיגוי היא פריטטית, אז אין לאף אחד רוב. אם מישהו צריך להכריע, מי מכריע?



עו"ד אשר אילוביץ: אם צריכים ללכת למקרי קיצון, הולכים לבית משפט שמכריע.

שמואל בוקסר: כמו כל הסכם.

עו"ד אשר אילוביץ: אם יש מחלוקת על ועדת ההיגוי, מגישים בג"צ נגד רמ"י.

גלית אבינועם: יש לי שאלה לגבי הכסף.

שמואל בוקסר: הוא לא קשור לכסף.

גלית אבינועם: אתה דואג לזה שאנחנו נקבל את התמורות אז אני רוצה לשאול.

שמואל בוקסר: לא, הוא לא דואג לתמורות.

עו"ד אשר אילוביץ: אני לא גובה.

שירי פרנצי-כהן: יש לי שאלה משפטית. הובטח גם במצגת, גם היום, למתן קדימות לבני המקום, מתן יכולת לקנות דירות בהסכם הגג.

עו"ד אשר אילוביץ: לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

שירי פרנצי-כהן: האם יש לזה תוקף חוקי?

עו"ד אשר אילוביץ: כן. אמרתי, לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל. הכל יהיה בהתאם להחלטות המועצה.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: התקפות במועד שיווק המגרשים.

עו"ד אשר אילוביץ: כן. אחרי שישווקו את המגרשים, יש החלטות מועצה שתקפות לכל המדינה, יש עריות שנכנסות במסגרת בני המקום, יש עריות שלא נכנסות במסגרת בני המקום.

שירי פרנצי-כהן: יש אפשרות לתת הנחות לבני המקום?

עו"ד אשר אילוביץ: הכל במסגרת מה שמועצת מקרקעי ישראל מחליטה, זה לא נתון אפילו לשיקול דעת שלנו.

שירי פרנצי-כהן: אני מבינה אבל השאלה אם אין איזשהו חוק במדינה שמונע את זה.



עו"ד אשר אילוביץ: יש מחיר מטר, יש כל מיני מסלולים שמשתנים, כל שר בינוי ושיכון מגיע ועושה המצאות משלו, אבל כל הנושאים של בני מקום וכמה להקצות בני מקום וכמה המחיר המקסימאלי שאפשר, זה הכל החלטת מועצת מקרקעי ישראל, שחלה על כלל הרשויות המקומיות.

נעמי חסון: באיזה מועד?

עו"ד אשר אילוביץ: במועד השיווק.

נעמי חסון: ואז זה הולך על כל הפרויקט.

עו"ד אשר אילוביץ: ברור.

נעמי חסון: זה לא משתנה תוך כדי.

עו"ד אשר אילוביץ: לא, את לא יכולה לשנות, את כפופה למדינה.

שירי פרנצי-כהן: אני יודעת מפרויקטים בעבר בנאות שבו ופרויקטים אחרים, שלא הצליחו לתת לבני המקום את הקדימות הזאת.

שמואל בוקסר: תשאלו את מי שעשה אז את המכרז.

שירי פרנצי-כהן: אני שואלת כי זה נחסם חוקית אז אני אומרת, איך הפעם זה בסדר ואז זה לא היה בסדר?

עו"ד אשר אילוביץ: מועצת מקרקעי ישראל משנה את החלטות שלה כל הזמן. כמו שאמרתי לפני זה, מגיע שר בינוי ושיכון ומחליט לעשות מחירים אחרים ותנאים אחרים לאיך העירייה נכנסת. אגב, אם יש עירייה שחושבת שמגיע לה את ההטבה של בני מקום לפי פרשנות שלה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, היא גם לפעמים עותרת לבג"צ על זה ואומרת אני חושבת שהחלטה של בני המקום כן חלה עלינו, גם את זה אפשר לתקוף.

שירי פרנצי-כהן: זאת אומרת, אין בהסכם עכשיו עיגון לדבר הזה.

עו"ד אשר אילוביץ: יש.

שירי פרנצי-כהן: לא, זה רשום פה, זה בסדר, אבל זה בכפוף להחלטות של מועצת מקרקעי ישראל. האם יכול להיות מקרה קיצון, אני מקווה שלא יקרה, אבל אני שואלת, האם יכול להיות מקרה קיצון שלא נוכל לתת לבני המקום, למרות שזה רשום פה בחוזה?



עו"ד אשר אילוביץ: תיאורטית יכול להיות, כן, שאותה תקופה בעוד 4 שנים, נניח נס ציונה לא תיכנס להגדרות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל באותו זמן. אגב, מה שאמרתי לפני זה, זה משהו שהוא לא ידוע ואין לכם שליטה על זה. לאף עירייה אין שליטה על זה, לא רק לנס ציונה.

שירי פרנצי-כהן: אז למה זה רשום בהסכם אם זה לא משהו שאפשר לתת לו תוקף? כאילו זה באוויר, זה מה שאני באה להגיד.

דפנה קירו-כהן: אם זה לא היה בהסכם, אז גם אם היתה החלטת מינהל, לא היית בפנים. ואגב, נכון להיום יש שכירות מפוקחת בפנים, אנחנו יכולים לנהל על זה גם דיונים, אבל הם לא יגידו שאין לי זכאות לתת את העדיפות לבני המקום וזהתמיד בכפוף להחלטות מינהל. ואגב, לא תמיד נסכים להם.

ליאור שרון: אם זה היה תלוי בנו, זה היה 100% בני המקום.

שירי פרנצי-כהן: לכן אני שואלת, כי זה בעבר נחסם.

עו"ד אשר אילוביץ: אני רוצה לחדד משהו שאמר עמרי בכלל על הסכמי גג באופן כללי, ליוויתי כמה רשויות וגם פה נס ציונה, נלחמו ברמה שהרבה פעמים אני הייתי צריך להוציא מכתבי איום שאנחנו מפוצצים הכל ותלכו ותשווקו לבד ואנחנו נלך לכם על הראש, היו לנו כבר מקרים כאלה. אני זוכר את עצמי עם טלפונים בהולים לראש העיר ולדפנה, שאמרו תוציא עכשיו מכתב ששוברים את הכלים. אבל כששוברים את הכלים, בסופו של יום אף אחד לא נהנה. בסוף מי שלא נהנה זה התושבים של העיר כי המינהל בסוף ישווק, הקרקע היא שלו והוא יכול לשווק. אתם בתור חברי מועצה רוצים לראות מה אפשר להשיג מהשיווק הזה. את תגידי לי איך המינהל לא משווק לבד? אז למה המינהל רוצה לעשות את זה? כשהמינהל משווק עם העירייה יש שיתוף פעולה מהיר ויש הוצאת היתרים יותר מהירה ויש פיתוח יותר מהיר ותשתיות מוקמות יותר מהר, יש שיתוף פעולה אז זה עובד יותר טוב. בסוף יש פה עירייה שרוצה לפתח את העיר, ויש פה מינהל שרוצה לשווק את הקרקעות שלו, הוא רוצה שהעירייה תעבוד מהיר, העירייה רוצה לקבל כסף ותשתיות מהיר, אז יש פה זהות אינטרסים. זו הסיבה היחידה שעושים הסכמי גג כי היה שלב מסוים שהמינהל אמר אני רוצה לשווק לבד ואז הוצאנו להם מכתבים שאנחנו עוצרים הכל ואז רץ לפה ראש המינהל ויש עם ראש העיר, ואמר לו, רגע, אל תעצור, אל תפוצצו. היו דיונים כאלה, היו פיצוצים עד השמיים.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: זה טיבו של משא ומתן.

שירי פרנצי-כהן: היה לי חשוב להבין את הנקודה הזאת של בני המקום.

גלית אבינועם: האם מהניסיון שלך, פיתוח של 10 שנים, נניח עם אינפלציה של 3% לשנה, ישחק

תכל"ס?



עו"ד אשר אילוביץ: אני לא כלכלן, אני עורך דין.

שמואל בוקסר: שאלות משפטיות לאשר?

תומר תדהר: האם יש מנגנון שמאפשר שאם חל שינוי במדיניות של העירייה והיא רוצה לשנות סעיפים בהסכם, האם זה מתאפשר?

עו"ד אשר אילוביץ: כל הסכם אפשר בסוף לשנות.

תומר תדהר: השאלה אם יש מנגנון כזה בהסכם.

עו"ד אשר אילוביץ: אין מנגנון כזה. אם אתה תשנה את הסעיפים בהסכם, אז גם רמ"י יכול להגיד לך עצור הכל, תחזיר לי את הקדם מימון ותחזיר לי את ההשקעות הנוספות שעשית ואני משווק לבד ושלום ולהתראות.

שמואל בוקסר: עוד שאלות לאשר? אשר, תודה רבה. בהזדמנות הזו, אני רוצה להודות לאשר. אם אתם לא יודעים, הוא עשה 250 ימי מילואים ובין לבין, כשהוא הגיע הביתה, במקום להיות בבית, הוא עסק בהסכם הגג. המילואים בהתנדבות, יותר מ-250 יום באוגדה 146. אשר, אני מודה לך בשמי, בשם מועצת העיר ובשם תושבי נס ציונה.

עו"ד אשר אילוביץ עזב את הישיבה.

שמואל בוקסר: אנחנו נקיים כעת דיון.

איתי דגן: האם אפשר לעשות הפסקה לפני הדיון?

תומר תדהר: אנחנו רוצים לדבר בינינו.

שמואל בוקסר: לבקשת נציגי האופוזיציה, הם ביקשו לעשות הפסקה 10 דקות, בשמחה, אנחנו עוצרים את הדיון ל-10 דקות.

(הפסקה)

שמואל בוקסר: אנחנו חוזרים אחרי הפסקה. אנחנו מודים לצופים שנשארו איתנו, אנחנו ממשיכים בישיבה. אנחנו עוברים לדיון. על מנת שהדיון יהיה הוגן ויעיל, ידבר כל פעם אחד מהקואליציה ואחד מהאופוזיציה. לכל אחד יש זכות לדבר ונעלה את זה להצבעה. ליאור, בבקשה.



ליאור שרון: אני רוצה להגיב קודם כל לשירי על החיסרון, שהיא הציגה את הבניה המסיבית ב-10-5 שנים. קודם כל, איתנו או בלעדינו, תהיה הבניה הזו. זה לא קשור אלינו כי זה קרקע של מינהל מקרקעי ישראל ואני חושב שזה יכול להיות יתרון כי זה יכול לאזן את מחירי הדיור. הכל זה ביקוש והיצע. למה אנחנו בעצם במצב הזה שכל הצעירים עוזבים? בגלל שאין היצע בעיר, יש רק ביקוש וככל שיש ביקוש, המחירים בשמיים ואני חושב שזה יכול לאזן איפשהו את ההיצע מול הביקוש וככה אולי להחזיר צעירים. זה בהתייחס למה שאמרת. עכשיו אני רוצה לחדד את הנושא של שכירות ארוכת הטווח, שכרגע זה נשמע כסיסמה. אני רוצה להבהיר לזוגות הצעירים את היתרונות של השכירות ארוכת הטווח וכיצד נושא זה יכול לחולל שינוי משמעותי.

שמואל בוקסר: במחיר מפוקח.

ליאור שרון: לחולל שינוי משמעותי בחיי התושבים בעיר שלנו ובחוסן הקהילתי. שכירות ארוכת הטווח היא פתרון שמספק יציבות כלכלית ונפשית לשוכרים. מדובר במודל שבו קבלנים מקבלים קרקעות במחיר מוזל, בתנאי שהם מתחייבים להשכיר חלק מהנכסים שהם בונים לתקופה של כעשר שנים ובתעריפים מוזלים של כ-20-30 אחוז פחות ממחירי השוק. יתר על כן, החוזה מבטיח לשוכרים יציבות. אין חשש מעלייה פתאומית במחירי השכירות, חוץ מהצמדה למדד, או מסילוק מהדירה על ידי המשכיר. איך זה יכול לתרום לנס ציונה? הנתונים לא משקרים. נס ציונה סובלת מהגירה שלילית של גילי 24 עד 44. הדור הצעיר שלנו, אלה שגדלו בעיר, התחנכו כאן ואוהבים את המקום, לא יכולים להרשות לעצמם להישאר כאן. מחירי הדיור בעיר גבוהים מאוד, וזוגות צעירים מתקשים להתמודד עם ההון העצמי הנדרש לרכישת הדירה, שלא לדבר על ההחזר חודשי הגבוה של המשכנתאות. לצד זאת, קילומטרים ספורים איתנו בראשון לציון, רחובות, יבנה, המודל שכירות ארוכת הטווח כבר קיים ומוכיח את עצמו. ביישום נכון של המודל הזה אצלנו, נוכל להשאיר את הצעירים שלנו כאן בנס ציונה ולאפשר להם להקים כאן את עתידם. במה היתרונות האלה יועילו לעיר? אחד, זה דיור מוזל, 20-30 אחוז פחות ממחירי שוק, זה מקל מאוד על הזוגות הצעירים. שניים, זה יציבות וביטחון בלי הפתעות, השכירות נשארת יציבה לטווח ארוך, מבלי שהמשכיר יפנה את השוכר. שלוש, זה קהילתיות. והכי חשוב, הילדים שלנו נשארים כאן, לידינו, וקהילת נס ציונה מתבססת על הדור הצעיר. הסכם הגג הוא הזדמנות פז לכלול את מודל השכירות ארוכת הטווח והתכנון העירוני, שנס ציונה תקבל הקצאת קרקעות מהמדינה מהמסגרת ההסכם, נוכל להקדיש חלק מהן לפרויקטים של השכירות ארוכת הטווח, תוך עידוד קבלנים להשתתף במכרזים במחיר מוזל בתמורה להתחייבות להשכרת הדירות. נכנסנו לחיים הציבוריים עם הבטחה מרכזית להצעיר את העיר ולבלום את תהליך ההזדמנות, ואני מודה מאוד על הזכות הזו להגשים את זה. נס ציונה צריכה להיות עיר של הזדמנויות, לא רק של זיכרונות ילדות. אנחנו יכולים ואנחנו צריכים לשמור על הצעירים שלנו כאן בעיר, שאותה הם אוהבים.



נאור ירושלמי: לפני חמישה חודשים בדיוק, ראש העיר, ישבנו כאן בישיבת מועצה, שאנחנו, חברי האופוזיציה, כינסנו, וזעקנו שנס ציונה שלנו, כפי שאנחנו מכירים אותה, עומדת להיעלם. התרענו שמדובר הפעם באזעקת אמת, כי אנחנו על סף מצב חירום מבחינת אופייה ודרכה של העיר. הזהרנו מפני תהליך שבסופו לא יהיו כאן לב של מושבה, חגורה ירוקה, שמפרידה מהערים השכנות, וגם לא בטוח שתישאר לנו ייחודיות כלשהי לעומתן. מה שניצב לפנינו עכשיו זאת לא קפיצת גדילה. זאת לא שכונה של צמודה פיזית לעיר, שתהפוך במהרה לחלק מהמרקם החברתי והקהילתי שלנו. מונח בפנינו הסכם, שכביכול מכשיר גידול של כ-5,700 דירות והוספת אוכלוסייה צעירה, אבל מצניעים את העובדה, שיש בקנה תוכניות לעוד כמעט 14,000 דירות, ושבסופו של תהליך נס ציונה תמנה 120,000 תושבים. מתקרב אלינו, לא גל, אלא צונמי של בנייה מכל צדי העיר. לאחר הצונמי הזה נס ציונה לא תשוב להיות כפי שהייתה. החגורה הירוקה שסביבה תיפרץ מכל הכיוונים, המרחב שהפריד בינה לבין הערים השכנות ייסגר, והיא תיצמד פיזית לרחובות, ראשון לציון ובאר יעקב, כששכונות ענק של מגדלים בגובה 18 עד 40 קומות יקיפו את העיר ויהפכו אותה למוקד של פקקי תנועה בלתי נגמרים. באותו דיון לפני חמישה חודשים, סירבה הקואליציה להצעתנו, ומכונת התעמולה מהרה ללעוג לביטול תוכניות ענקיות, שבו השתמשנו. אז הנה כמה מספרים קונקרטיים, עובדות, שכולם מבוססים על תוכניות שכבר נמצאות בצנרת. אפשר להעביר כאן דוגמאות של התוכניות שנמצאות בצנרת, אני אגיד רק את המספרים הכוללים. הסכם הגג, שאותו שמענו עכשיו, 5,700, אני אעגל, כ-5,700 יחידות דיור ב-7 מתחמים. התחדשות עירונית, כולנו מכירים, 2,500 יחידות דיור ב-8 מתחמים במרחבי העיר.

שמואל בוקסר: תוריד 900 קיימים, תיתן רק את התוספת.

נאור ירושלמי: לא, 2,500 זה הדלתא.

שמואל בוקסר: לא. היום זה 2,800, מתוך זה 900 קיימים. חסכנו 900.

נאור ירושלמי: מתחמים שמקדמת הוותמ"ל, חרודי והמייסדים, 9,200 יחידות דיור כרגע, עם סיכוי או סיכון לגידול. מתחמים שכבר אושרו או עדיין נמצאים בתוך התהליך, פארק המדע, מתחם ביג, מתחמי דיור, אני מדבר. מתחם ביג, נחלת ראובן, גם מתחם השוק בעתיד, כ-2,500 יחידות דיור. אפשר לעבור על התוכניות ולראות את המספרים, אני מדייק. בסך הכל מניתי כ-19,400, נעגל למטה, 19,000 יחידות דיור, שזה כמעט 70,000 תושבים, לפי המקדם של 3.58 נפשות למשפחה יהודית ממוצעת בישראל. כלומר, שהיעד הנוכחי של העיר הוא בעצם 120,000 תושבים. זה המספר האמיתי. המספר הזה, אגב, ולא הכנסתי את זה לספירה, לא כולל את העצמת הזכויות לבנייה במרכז העיר, לאורך ציר ויצמן, כולל חניון הקניותר, כולל מתחם אורלייט, בעקבות תמ"א 70, שצופה פני עתיד למטרו, שאמורה להתאשר בקרוב, אולי אפילו בחודש הזה. עכשיו, בואו לא נתבלבל, כולנו בשני הצדדים של השולחן בעד התפתחות והתחדשות העיר והקהילה. אבל התהליך הזה חייב להתנהל באחריות אמיתית, לא



רק כפראזה, ובהדרגתיות, ולא באמוק של הכפלת מספר התושבים בעיר. כמו שראיתם מהמספר, זה יותר מהכפלה של מספר התושבים בעיר. עכשיו, ממש בקצרה על רגל אחת, עוד כמה נקודות, אני אקצר. קודם כול, בהתייחס להסכם, הנושא של מעורבות ציבור. בהסכם כל כך גדול, כל כך משמעותי,

שמואל בוקסר: נאור, יש לך עוד דקה.

נאור ירושלמי: אני חולק עליך. בפרויקט כל כך משמעותי היה ראוי לקיים תהליך משמעותי של היוועצות ושיתוף עם הציבור. וכאן, רק שמו את זה על השולחן שלנו, ומיד יש קמפיין פרסומי עם סלוגן, אבל לא עם תוכן, מפגש זום יחיד, שאפילו לא ברור כמה תושבים השתתפו בו. אפילו על פארק הספורט היה תהליך הרבה יותר מפורט ומעמיק, מי שהיה במועצת העיר אז יודע על מה אני מדבר, היה תהליך באמת מעמיק. התייחסות לוותיקי העיר, בדברור ההסכם הזה ואפילו בדיון היום, נעשה שימוש רב במונח של הזדקנות העיר. בפוסט אחד אפילו נכתב בפייסבוק, עיר מזדקנת היא עיר מתנוונת. ואני דווקא חשבתי על זקני העיר. האם באמת בגללם העיר מתנוונת? האם בתוך תוכניות הבנייה הענקיות, שאנחנו מקדמים, אנחנו חושבים גם עליהם? האם בין כל מוסדות הציבור החדשים, שהבטיחו לנו תקציב עליהם, יהיה גם מרכז יום נוסף, עוד שלוחה של בית האזרח הוותיק? האם אנחנו באמת מוודאים את זה?

שמואל בוקסר: בוודאי.

נאור ירושלמי: אני שמח לשמוע, זה לא נאמר כאן, דיברו רק על גני הילדים ובתי הספר, שזה חשוב ביותר, אבל דיברו כמה רע זה להזדקן. הנושא של איזון תקציבי, רק מילה אחת באמת על אזורי התעסוקה, זה כמובן מאוד חשוב, אבל שני דברים. הם מאזנים את ה-5,700 יחידות, לא את ה-20,000 יחידות או ה-19,000 יחידות, זה דבר אחד. דבר שני, אזורי תעסוקה, עם כל הכבוד להבטחות של רמ"י, תמיד באים בדילי אחרי אזורי המגורים. אנחנו ראינו את זה בכל השכונות בעיר, אין סיבה שאם אנחנו מתכננים אזור על האנ"מ הצפוני, הוא גם לא יתעכב עוד כמה שנים, עד שכל הבעיות המשפטיות באנ"מ הצפוני ייגמרו.

יהודה חיימוביץ: השכונות בעיר נבנו תחת הסכם גג?

נאור ירושלמי: הציבור מצפה מנבחריו לגלות מנהיגות ולא להתנצח על מספרים. אז עכשיו, אל תתחילו להוכיח באותות ובמופתים שזה לא 120, זה רק 100. אני עומד על המספר של ה-120 ואני שוב הראיתי לכם, כי יש פה הוכחות. מה שחשוב זה המשמעויות לעתיד העיר ולאובדן האופי שלה. זה לא דיון פוליטי, זה דיון על עתיד העיר. ולא ברור לנו ולא הוצגה לנו תפיסה תכנונית ואורבנית לגבי עתיד העיר שלנו במחצית השנייה של המאה הנוכחית. הבאנו את הכסף, הבאנו את הכמויות, אבל מה התפיסה התכנונית שלנו? לא עשינו על זה דיון, לא ידוע לי שבמליאת תכנון ובנייה היה על זה דיון,



ואני חושב שראוי לעשות על זה דיון, גם אם יש איזה תוכנית מתאר מלפני לא יודע כמה שנים. ומילה אחרונה לגמרי על ירוקים ותוכניות בנייה. התפיסה הירוקה היום מדברת, לא רק על שמורות טבע ושטחים פתוחים, אבל כבר הרבה מעבר לזה, אנחנו בטח לא נגד בנייה באשר היא. אנחנו מדברים על עירוניות בריאה, על צל במרחב העירוני, על תחבורה ציבורית, על קהילה מגוונת. אנחנו לא מדברים על גיבוב של מתחמי דיור, שכונות בלון מנותקות מהעיר, לוויינים כאלה, שהם לא יכולים להניב עירוניות בריאה ובת קיימא. עדיין לא מאוחר לעשות את התהליך ולעשות את התכנון העתידי של העיר כמו שצריך.

ליאור אלימלך: קודם כל, ראיתי את כל מה שרשמת, נראה יפה. אני חושב שבחרודי היית מעורב כשהיה 1,200 יחידות דיור.

נאור ירושלמי: אל תחזור על השקר, בבקשה, כי חבל. אני באמת, אני מצטער.

שמואל בוקסר: נאור, אני לא רוצה לקרוא לך לסדר. כשאתה דיברת אף אחד לא הפריע לך.

נאור ירושלמי: כי אני לא אמרתי דברים שהם לא אמת.

שמואל בוקסר: ויש לי ויכוח עם המספרים שלך, שהם לא נכונים בעליל, ולא אמרתי.

נאור ירושלמי: הכל מהמקורות של העירייה.

שמואל בוקסר: אני לא נכנס איתך לוויכוח, זה מגורי סטודנטים שבכלל לא בחשבון וזה דיור מוגן, שזה לא 3.58, אבל לא התווכחתי איתך, אל תתווכח איתו, הוא יכול להגיד מה שהוא רוצה.

ליאור אלימלך: תודה לראש העיר. עזוב, לא נסתכל על המספרים. איפשהו אנחנו מבינים, אנחנו יודעים, גם אתה מודע, שהיום המדינה היא באטרף בניה, זה לא סוד. ונס ציונה היא 15 שנה מנוונת, אני חושב שאפילו יותר, אני חושב שאני השכונה האחרונה, אני בארגמן, אני חושב שאני בין השכונות האחרונות שנבנו. כן, נס ציונה צריכה להיבנות, היא צריכה להתחדש, היא צריכה להתחדש לא רק מבחינת בנייה, היא צריכה להתחדש כעיר, כחשיבה, כאסטרטגיה. לא חושב שזה דבר שאנחנו לא מבינים. עכשיו, אתה מדבר איתי פה כאילו אנחנו הולכים להיות עוד 120,000 תושבים ממש אוטוטו. אני לא רואה את זה קורה בהרבה שנים.

נאור ירושלמי: למה, ותמ"ל הסבירו לנו כמה זה מהר.

ליאור אלימלך: אני פה חושב שהסכם הגג אומר משפט, שבעיניי הוא הכי חשוב, שאנחנו עושים דברים בשיתוף פעולה. המדינה תרוויח מזה שאנחנו נשתף פעולה, אני מסכים, אבל גם אנחנו נרוויח מזה שנשתף פעולה, כי אנחנו גם יכולים, ויושב פה מהנדס העיר ויכול להגיד לך, אני יכול לעצור או לעכב



תהליכים עד שדברים קורים כמו שצריך. את הוותמ"ל אתה מכיר יותר טוב ממני, הם אפילו לא מקשיבים לנו בכלל, הם יכולים מחר לעשות מה שהם רוצים, אם הם החליטו להעביר את הכביש מאחורי האוזן, הם יעשו אותו. אני חושב שהאחריות שלנו, והסכם הגג הוא מאוד מאוד חשוב שההגה נמצא בידיים שלנו ואני מאוד מאוד מאמין בזה שאנחנו נדע לנווט אותו ביחד עם כולם. נדע לעשות את זה נכון וצריך לעשות אותו נכון ונס ציונה צריכה להתקדם, היא לא יכולה להישאר רק על זיכרונות העבר, כמו שאמר פה ליאור שרון, אלא היא צריכה להתקדם, להיות העיר המובילה בישראל, המובילה החינוך, המובילה בטכנולוגיה, מובילה בכל דבר ואין מה לעשות, זה חלק מההתפתחות שלה.

תומר תדהר: בדיון הקודם גילינו שהנושא הזה של הסכם הגג כבר התחיל להיות, נכנסתם למשא ומתן עם רמ"י כבר לפני שנתיים ואני חושב שבשם השקיפות היה מקום לקיים דיון ציבורי על זה, בטח במהלך הבחירות. אני חושב שראוי שהתושבים ידעו על דברים שהולכים לקרות בעיר, איך העיר תיראה. כמו שאמר נאור, העיר הולכת לשנות את פניה, זאת עובדה. ובמסגרת הדיון על הסכם הגג, לא דיברנו על התחדשות עירונית, לא דיברנו על התוכניות הנוספות. גידול מסיבי של תושבים בעיר יכול להשפיע על איכות החיים של התושבים, בטווח המיידי ובטווח הבינוני. בטווח הארוך ברור שיהיה שינוי. אני חושב שחשוב שהתושבים ידעו מזה ולא בגלל שאנחנו מפחדים להגיד לציבור את זה, כי התושבים נוסעים ורואים ערים אחרות, שהן בתקופת בנייה ויש לזה השלכות ומשמעויות. אני לא מדבר על שינוי צביון העיר מבחינת בנייה לגובה, אני מדבר על הנושא של פקקים, אני מדבר על הנושא של אתרי בנייה בכל מקום. יכול להיות שזה נכון לנס ציונה, אני לא אומר שלא, רק אני חושב שראוי ביותר לשתף את הציבור בדבר הזה ולא סתם שאלתי עם נציג רמ"י האם יש חסרונות לדבר הזה והוא אמר שלא. אני לא בטוח שמבחינת התושבים הם לא יחשפו לחסרונות של הדבר הזה. אנחנו יושבים פה נציגי האופוזיציה, קיימנו גם דיון מקדים לפני הדיון עכשיו, אני בעמדה, שאם המדינה באה ואומרת את מה שהיא אמרה, שאיתנו ובלעדינו הדבר הזה ייעשה, אני לא חושב שאפשר יהיה לעצור את הדבר הזה. עדיין אני חושב שבשם השקיפות ראוי לקיים דיון ולשתף את הציבור גם במשמעויות של זה, שהציבור ידע. אני חושב שהיה צריך לעשות את זה לפני אבל אם לא נעשה, אפשר לעשות את זה עכשיו ואני חושב שאנחנו כאופוזיציה, כשאנחנו מעלים נושאים לדיון ואתם חוסמים אותנו, כמו נושא הקו הכחול, כמו הנושא של סגירת בית ספר שדות, אני חושב שדפוס התנהגות הזאת של להנחית החלטות ולהגיד זהו, החלטנו, עכשיו תתמודדו עם זה, אני לא חושב שככה צריך להתנהג הדמוקרטיה, בטח בעידן החדש. אני חושב שצריך לשתף את הציבור לפני ואני לא אומר שלא צריך לקבל פה החלטות ואני לא חושב שראש העיר לא צריך לקבל החלטות, צריכים לקבל החלטות, אבל להיות שקופים, לשתף את הציבור וראיתם בעצמכם, גם אתה עומרי וגם אתה ראש העיר, אתם ראיתם שכשעמדתם מול הורי ניצנים ושדות, איך הם הרגישו שבאים ומנחיתים עליהם החלטה, האם היה אפשר לדחות את סגירת בית הספר שדות? אפשר. האם היה אפשר למצוא פתרונות אחרים? גם אפשר. אני לא אומר שהחלטה לא צריכה להיות לסגור בסוף את בית הספר, אבל יש דרך לעשות



את הדבר הזה. להשתמש בכוחניות, להשתמש בכלים החוקיים כדי לקדם החלטות, זה לא תמיד הדבר הנכון לעשות מול ציבור ובטח לא בעידן החדש. ובכל מה שקשור להסכם הגג, הסכם הגג הולך לשנות את פניה של העיר, הולכים לקום פה אלפי יחידות דיור. אני שמעתי תושבים לכאן או לכאן, גם כאלה שאומרים כן, אנחנו רוצים לדאוג לעתיד ילדינו, אין להם איפה לגור והם רוצים מקום לגור בו וזה יכול להיות פתרון עבורו, ולכן, אחרי כל מה ששמעתי, השתכנעתי שיש מקום לתמוך בהסכם הגג.

עמרי רווח: אני חייב להגיד, תוך כדי השיחות, אני ממש מברך על השיח שקורה כאן היום, ברובו. אני ממש מרגיש שהשיח ענייני ואני מחזק את ידי כולם ולוקח גם פה חלק בעניין הזה הלאה. ואני באמת חושב שאנחנו ברגע היסטורי, אז תרשו לי ככה להיות רשמי. אדוני ראש העיר, חבריי למליאה, היום אנו דנים בהסכם גג, לא עוד מסמך פורמלי אלא מסמך היסטורי. כמי שמכהן כסגן ראש העיר, מחזיק תיק החינוך ונציג סיעת הצעירים, אני רואה בהסכם הזה הרבה יותר מהסכם. אני רואה בהסכם הזה הזדמנות. הזדמנות להחזיר את הצעירים שלנו לעיר שבה גדלו, ללמוד ולבנות כאן את חיינו, בעיר שמבטיחה קדימה, אבל גם זוכרת לכבד את עברה ושורשיה, בהקשר של מה שאמר חבר המועצה נאור ירושלמי. כסיעת צעירים יצאנו למסע הזה לפני יותר משנה עם חזון ברור להצעיר את העיר. פגשנו את התושבים, שוחחנו, הקשבנו והבטחנו שנעשה הכול כדי להחזיר את המשפחות והחברים שלנו הביתה, לשמור על הקסם של נס ציונה, אבל גם לבלום את תהליך ההתבגרות ולהכניס לעיר אנרגיה חדשה, צעירה ומתחדשת. היתרונות המרכזיים של ההסכם הזה ברורים. אחד, דיור לצעירים ולמשפחות הצעירות. אלפי יחידות דיור חדשות בהכרח יגדילו את ההיצע וישפיעו על מחירי הדיור, שכירות ארוכת טווח, כמו שאמר חברי ליאור שרון, ודיור בר השגה, כל אלו יהפכו את נס ציונה לעיר שצעירים יוכלו להישאר בה ולבנות את עתידם. שתיים, תשתיות מתקדמות. מדובר בהסכם שמשנה את פני העיר. מוסדות חינוך חדשים, פארקים ירוקים, תחבורה ציבורית מתקדמת וכל מה שצריך להבטיח לתושבים איכות חיים ברמה הגבוהה ביותר. שלוש, חיזוק הקהילה והעיר הוותיקה. ההסכם הזה לא רק בונה בתים, הוא בונה קהילה, מרחבים ציבוריים משודרגים, מוסדות קהילתיים לבני הגיל השלישי ומפגשים שיחברו בין הדורות. ארבע, קיימות ואיכות הסביבה. לצד הבנייה והפיתוח נשמרים השטחים הירוקים, כשליש מהעיר ירוקה, אני מזכיר. העיר שלנו תמשיך להוביל בתחום הקיימות. ההסכם כולל תכנון חכם של פארקים, שבילי אופניים ותשתיות מקיימות, שישמרו על איכות החיים של התושבים לצד הפיתוח העירוני. חמש, אופק כלכלי משופר. ההסכם הזה כולל הקצאה של 600,000 מטר לשטחי מסחר ותעסוקה, מהלך שישפר את היחס בין שטחי המסחר לשטחי המגורים בעיר. מהלך זה לא רק יוצר איזון כלכלי אלא מבטיח אופק כלכלי יציב ומשמעותי לנס ציונה. זהו רגע היסטורי לעיר שלנו, רגע שבו חלומות הופכים למציאות והחזון לנס ציונה עור וגידים. בעיניי, הלב חוזר לפעום, הצעירים יחזרו הביתה, השכונות יתחדשו והעיר שלנו תהיה המקום שבו כל אחד, צעירים, משפחות וותיקים יוכלו לחיות בכבוד, בשגשוג ובתחושת שייכות יחד. בהזדמנות הזאת, אני רוצה להודות לראש העיר, מר



שמואל בוקסר, לצוותים העירוניים ולכל מי שעבד קשה כדי להפוך את הרגע הזה למציאות. נס ציונה לא רק צועדת קדימה היום, היא בונה לעצמה עתיד. תודה לכם על הזכות להיות חלק מהעשייה הזאת.

שירי פרנצי-כהן: אני רוצה להתחבר גם לדברים שעומרי אמר וגם לדברים שתומר אמר לפני. קודם כול, אנחנו לא בקמפיין. אני רוצה להגיד את זה לכולם. אנחנו, כאילו, מרגיש לי קצת שאנחנו באיזשהו קמפיין מכירה וחלק מהדברים שנאמרו פה הם יתרונות מאוד גדולים של התוכנית וחלק מהדברים הם חסרונות, וכשאני באה לבחון דברים בחיים שלי, אני מסתכלת גם וגם. כי שמציגים לי הכל ורוד, כאן אני מתחילה לחשוד. ההיפך, אני מעדיפה שיהיה פה תהליך של שקיפות, שיגידו לי, אחד, שתיים, שלוש אלה היתרונות, ארבע, חמש, שש אלה החסרונות. מאוד קשה, גם לי וגם לחלק מהתושבים שדיברתי איתם, כשמסקפים להם קמפיין. אנחנו לא בבחירות, יש לנו עוד ארבע שנים עד הבחירות הבאות וצריך להסתכל למציאות בעיניים, יתרונות מול חסרונות. וזה בסדר להגיד את החסרונות, זה בסדר לגמרי. ואני רוצה להגיד, אנחנו היום מדברים על הסכם הגג אבל אנחנו מדברים פה על הרבה יותר מהסכם הגג. וצודק נאור כשהוא הזכיר את הישיבה ההיא, כשדיברנו על תנופת הבנייה הגדולה, כי אנחנו צפינו את זה. היום, לצערנו, אני רוצה גם להגיד על שני דברים. קודם אני רוצה לדבר על הדרך ואחרי זה אני אדבר לגופו של עניין. הדרך, כמו שתומר אמר, הדרך, כמו סגירת שדות וניצנים, כמו הסכם הגג הזה, שאנחנו יודעים שהוא נחתם כבר ביוני 24, לפני חצי שנה.

דפנה קירו-כהן: הוא לא נחתם ביוני 24.

שירי פרנצי-כהן: אוקי. וראינו שכבר ב-2018 דיברו על זה.

דפנה קירו-כהן: מועצת הרשות אישרה לקדם את הסכם הגג, זה לא קשור לחתימה.

שירי פרנצי-כהן: אוקי, אבל אין פה את השקיפות. מתי התחיל הקמפיין? לפני שבועיים שלושה, כשכבר נקבעה לנו ישיבה ואין פה את השיתוף ציבור הראוי, זה מה שאני באה להגיד. עכשיו, הסכם הגג הוא רק חלק מהבנייה שקורית ותקרה בשנים הקרובות. ואנחנו, לצערי, כרגע מצביעים רק על הסכם הגג אבל צריך להבין שזה חלק לא קטן, אבל חלק מסוים מאוד מהבנייה שהולכת להיות בכל העיר ואם הסכם הגג היה עומד בפני עצמו, אני חושבת שכולנו היינו מצביעים כנראה בעד. הבעיה היא שזה ממש חלק. גם אם מדובר ב-17,000 יחידות דיור, עדיין מדובר בתוספת של עשרות אלפים תושבים לעיר ומדובר במקרה הטוב בהכפלה של אוכלוסיית העיר ואני אשמח אם ראש העיר יגיד אחרת ויסתור אותי בצורה חשבונאית אחרת. אבל כרגע, כמו שאני רואה, העיר הזאת הופכת להיות ב-5 עד 10 שנים הקרובות לאתר בניה אחד גדול, זה נורא פשוט. מה שראיתם בבאר יעקב ומה שראיתם בראשון לציון ואני ברחתי מראשון לציון לפני 5 שנים בגלל זה, זה מה שהולך להיות בעיר שלנו. ועוד פעם אני אומרת, אנחנו בעד בנייה. ליאור, אנחנו בעד בנייה לצעירים, מאוד בעד בנייה לצעירים, השאלה אם ה-17,000 או 19,000 בכזאת מהירות, בכזאת כמות, זה הדבר הנכון, כי זה גם



ידפוק את הצעירים שיבואו ויהיה להם פה תשתיות, הם יגורו באתר בניה וגם ידפוק, במרכאות, סליחה על הביטוי, את תושבי העיר שגרים פה.

שמואל בוקסר: זה יוריד להם את מחירי הנדל"ן שלהם?

שירי פרנצי-כהן: לא. הם יצאו מהחניה שלהם בבית והם יתקעו בפקק. וייקח להם לעבור מהצד המערבי של העיר לצד המזרחי של העיר לא 10 דקות כמו שלוקח היום, ייקח להם 20-25 דקות וזה בדיוק התהליך שעבר בראשון לציון. אני בת העיר ראשון לציון, פעם היה לוקח לעבור מהמזרח למערב, אני מדברת איתכם לא כשלא היה מערב, אלא בתחילת המערב, היה לוקח 10 דקות, רבע שעה והיום זה 40 דקות לעבור ממזרח למערב. זה בדיוק מה שיקרה פה, לא משנה כמה כבישים תסללו, ולא משנה מה תעשו, זה התהליך שיקרה פה בעיר, וצריך להסתכל למציאות בעיניים, זה בסדר להגיד את זה. אני חושבת שבנייה אחראית, אני עוד פעם אומרת, אנחנו בעד בנייה ובעד בנייה לצעירים ולא לצעירים, גם למבוגרים, אבל בנייה אחראית, שבסופה יש הכפלה של אוכלוסיית העיר, צריכה להיות על גבי עשרות שנים, ולא על גבי 5-7 שנים, זה פשוט לא הגיוני לעשות את זה בעיר כל כך קטנה כמו נס ציונה. אני חושבת שהשירות לתושב זה אחד הדברים שמביאים אנשים לעיר. החינוך, לפחות זה מה שהביא אותי לעיר, זה דברים שפשוט ייפגעו, כי ברגע שהכל יקרה מהר, מהר, מהר, וכמו שעמד פה הבחור עמרי, אמר, אני, הדבר היחיד שעמדתי עליו, זה המהירות, כי זה מה שחשוב לרמ".

דפנה קירו-כהן: לא, זה לא מה שהוא אמר, שזה הדבר היחיד, הוא אמר שזה הדבר היחיד, שכששאלתם מה החסרון, הוא אומר, אני שם על השולחן שאני לוחץ.

שירי פרנצי-כהן: בדיוק. אז אני אומרת, המהירות הזאת, היא תהיה על חשבון הכול, שירות לתושב, פקקים, לגור באתר בנייה, על כל המשתמע מכך במשך שנים, ואנחנו פשוט, הרבה מהתושבים בחוץ שמגיעים לנס ציונה, הגיעו לנס ציונה, לא בשביל לגור בראשון לציון או בבאר יעקב, וזה דבר נוסף שרציתי להגיד. ולגבי הדרך, שהתחלתי לדבר על זה בהתחלה, אני מאוד מאוד אשמח אם אפשר יהיה בהמשך, בהחלטות, ומחכות לנו, אני מאמינה, עוד החלטות נוספות בארבע השנים הקרובות, שדברים ייעשו ביותר שקיפות. זה חשוב, גם פה בשולחן, כדי שנדבר, כמו שאנחנו מדברים היום, עומרי, ואני מאוד שמחה שהיום לא צועקים אלא מדברים, אבל גם בשביל אמון הציבור, ואתם יודעים כמה אמון הציבור בממשלה היום הוא מאוד מאוד לוקה בחסר. אנחנו רוצים לשפר את אמון הציבור במועצה, את אמון הציבור בעירייה, את אמון הציבור בראש העיר ובחברי המועצה, וזה חשוב.

שמואל בוקסר: תודה רבה.

עמוס לוגסי: שירי, את אמרת לא וקשה ולא ולא ולא. מה כן?

שירי פרנצי-כהן: אמרתי, בנייה נכונה.



איתי דגן: קצב התקדמות נכון.

עמוס לוגסי: הבן אדם ישב ואמר לכם מבחינתי שכל השכונות יקומו מחר. ואני לא שואל אתכם. מה את עונה לו? מה את עונה לו, הוא בונה מחר. תוכניות של פינוי בינוי, את יכולה לעצור? אנחנו מחכים עם השכונות הישנות פה, את יכולה לעצור את זה?

שירי פרנצי-כהן: לא, ההיפך, אותן אני כן רוצה לקדם.

עמוס לוגסי: יפה, דיברת על מספרים של יחידות דיור, מה לעשות שפה, תוכניות שאנחנו קידמנו של הפינוי בינוי בכל נס ציונה, שנים זה מקודם. בא בן אדם מהמדינה, אומר לך אני מקים לך, את רוצה להצטרף, תצטרפי. אז אין מה לעשות. אז עכשיו אנחנו מצטרפים ולנסות לנהל את זה אנחנו ולנסות לכוון את זה, שלא יהיה כמו שהוא רוצה, תוך שנה שנתיים. ראש העיר אמר, אנחנו נעשה על פני 10 שנים, אני מאמין שאנחנו נפרוס את זה ל-10 שנים, אבל שזה יהיה בשליטתנו. כשזה לא בשליטה שלנו, איך הוא אמר? תוך שנתיים, שלוש כל השכונות יקומו. זה אם אנחנו לא מסכימים ללכת על הסכם הגג. אבל אם אנחנו מצטרפים, אנחנו ננהל את זה ונכוון את זה כמו שטוב לנו, איך שאמרת, שזה יהיה פרוס ליותר שנים, בשביל זה זה צריך להיות בשליטה שלנו.

איתי דגן: גם בהסכם אפשר לחתום לטווח ארוך יותר. אפשר לסיים את זה ב-20-15 שנה.

נעמי חסון: אז קודם כל, בנושא השקיפות, גיל מתנצל מאוד שנבצר מאפשרותו להיות פה. ובכל זאת. היה לו חשוב. הוא כתב מספר דברים. ואני מקריאה את דברי גיל. קראתי בעיון את ההסכם. וגם אני מסכימה לדברים, אני לא אגיד שלא, אז זה בשם שנינו. קראתי בעיון את ההסכם. חבריי התייחסו לאובדן צביון העיר נס ציונה כלב מושבה ולכן לא אדבר בכלל בנושא הזה, למרות שאני מסכימה לכל דבר שנאמר. מתוך קריאת ההסכם ומבדיקות שערכתי, אני באה לידי מסקנות הבאות. מסתמן שהתקבול של 400 מיליון שקלים ביחס למספר הדירות הנכללות בפרויקט, נמוך באופן יחסי מהפרויקטים בערים אחרות. 180 מיליון ש"ח אמור להיות מושקעים בשיפור הניקוז בעיר, כאשר חלק לא מבוטל ממנו אמור להיות מושקע בשדרוג המובל הקיים ובניית אגן שיקוע נוסף, למרות שבנייתאגןשיקוע בבאר יעקב ודרום ראשון לציון, שהיה אמור לתת פתרון לבעיות הניקוז של נס ציונה.

איתי דגן יצא מחדר הישיבות.

הגדלת המובל הקיים ומובלים נוספים הוא פתרון יקר כספית, לא יעיל, בזבזני במשאבי קרקע ולא ייתן פתרון מיטבי לבעיות ניקוז שעשויות להשתנות בעקבות הבנייה והסכם הגג. רשימת פרויקטים שהסכם הגג צריך להיכלל והם כרגע לא מופיעים בצורה מובהקת בסכם הגג. הקמת תחנת מעבר לאשפה, תחנה שתיתן מענה לעיר המונה למעלה מ-800,000 תושבים, בניית מט"ש, הקמת מט"ש הוא מתקן המתבקש בעיר עם המונה לכל הפחות 80,000 תושבים.



שמואל בוקסר: אין דבר כזה.

נעמי חסון: שילוב מט"ש יחד עם בניית מערכת השקיה על בסיס מים מושבים ותחסוך לעירייה הוצאות תפעוליות משמעותיות בעתיד. נושא פרויקט התחבורה, הקו הכחול אמור לעשות מהפך בדפוסי השימוש בתחבורה ציבורית אולם ללא תשתית מתאימה לקליטת התושבים בסמיכות לציר ויצמן, הוא נתון מראש לכישלון. התוכנית אינה כוללת הגדלה משמעותית של מספר החניות במרכז העיר על ידי בניית והרחבת החניונים. תוספת חניונים על קומות או חניונים תת קרקעיים נרחבים, אחרת זה לא ייתן לנו פתרון נאות למצוקה העצומה שיש כרגע. התוכנית אינה כוללת פרויקטים היבטים סביבתיים ושמירה על שטחים פתוחים. ובראש ובראשונה דרישה לקבל כתב שיפוי מהמדינה כדי שיהיה סוף סוף אפשר לקדם את ההכרזה של גבעות הכורכר כגן לאומי.

נאור ירושלמי: סליחה שאני מפריע, אני חייב להגיד שזה הכי מפתיע, זה רמ"י. קרן שטחים פתוחים היא שלהם, איך לא עלה הנושא הזה בתהליך, שהם ייתנו לנו כתב שיפוי ונתחיל לפדות את הגבעות?

שמואל בוקסר: זה הסכם אחר ויש שם הכסף.

נעמי חסון: מיזמים סביבתיים נוספים שחסרים בתוכנית, כגון בניית מערכת השקיה על בסיס מים מושבים, כמו שציינתי בפסקה בעניין המט"ש. ניקוי החלקים בגבעות הכורכר שהיו המזבלה של נס ציונה בעבר, מאלפי טונות של פסולת, הטמנת קווי חשמל בחלקים הוותיקים של העיר לקווי חשמל תת קרקעיים, הגדלת מערכת הספקת המים וניקוז ביוב בלב העיר והשכונות הוותיקות בעיר, הגדלה שתאפשר בעתיד בנייה רוויה באזורים שכיום מאופיינים בבנייה נמוכה, ויאפשר התחדשות מתמדת לאחר מיצוי השטחים הפתוחים ופרויקטים שבהסכם הגג. מעבר לכל מה שציינתי, דוח משרד הפנים קבע, שיש חשש מבוסס שהסכמי הגג ייפגעו בחוסן הכלכלי של רשויות המקומיות וביכולתן להעניק שירותים לתושבים. עוד דורש משרד הפנים להיות גורם מאשר לקנוניות הנושא. לא ברור אם משרד הפנים מאשר את ההסכם, לא הוצגה למועצת העיר התוכנית הכלכלית ארוכת הטווח לשמירה על רמת שירותים נאותה לתושבי העיר ולשמירה על חוסנה הכלכלי של עיריית נס ציונה. ולסיכום, תקבול המתקבל נמוך יחסית, ממש בנקודה.

דפנה קירו-כהן: על מה הוא מבסס את הנתון הזה?

יהודה חיימוביץ: הוא לא פה, אי אפשר לשאול אותו, זה לא חוכמה.

דפנה קירו-כהן: כי זו פעם שלישית שאת אומרת נתון והוא מסולף לחלוטין, אני חייבת להגיד, אז אני שואלת אם יש איזושהי אומדן, כי לנו יש אומדנים אחרים לגמרי.

נעמי חסון: אוקי, אני אשמח לשמוע את האומדנים שלכם.



ליאור אלימלך: גם חשוב כשאתם נותנים הצהרות כאלה, שזה מבוסס על משהו, לא סתם הצהרות.

נאור ירושלמי: הוא לא יכול לענות, אני רק אגיד שהאומדנים ובסיס הנתונים לא הוצג לנו.

דפנה קירו-כהן: הוצג לך כי זה מופיע בהסכם. אתה לוקח את ה-400 מיליון ומחלק ל-5,370, אתה מגיע ל-74.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

ערן לבב: היטלי הפיתוח שאנחנו אמורים היינו לגבות לא היו מכסים את כל עבודות הפיתוח. בהסכם הזה רמ"י מכסה לנו את כל עבודות הפיתוח. אתם לא מבינים את המשמעות, זה לא רק ה-380 מיליון, יש מעבר לזה עוד כספים, שאתם לא רואים אותם אבל הם יגיעו לעיר בעתיד.

איתי דגן חזר לחדר הישיבות.

נעמי חסון: שלושה דברים אחרונים. רשימת פרויקטים משקפת קבעון מחשבתי, אי הבנה של צרכי תושבים בתחומים כגון תחבורה, איכות הסביבה, מרחבי מחייה ועוד. רשימת פרויקטים משקפת תכנון קצר מועד, במקום שתשקף ראייה ארוכת טווח, עם הנגזרות הכלכליות ואחר כך מתבקשות, וזאת כדי למגוון שירותים שעיריית נס ציונה נותנת לתושבים. אם תוך זמן קצר יהיו פה כמות עצומה של תושבים, השירות לתושב בהכרח יהיה יותר נמוך, כי השירותים לא יוכלו להכיל את כל הכמות, ואיכות השירות שהעירייה תיתן לתושבים רק תרד ותרד, ולכן יש לצרף להסכם הגג תוכנית, שתציג את הדרך לשמר את רמת השירות לתושב ותשמור על החוסן הכלכלי של העיר. מכיוון שכמו שראש העיר הצהיר כבר לא מעט פעמים, הוא לא יתמודד שוב בבחירות של 2028, ומי שכל הנראה יכהן במועצת העיר אחרי 2028 יהיו חלק ולא מבוטל מחברי מועצת העיר היושבים כאן סביב השולחן היום, וככל הנראה גם ראש העיר הבא יהיה מתוך היושבים מסביב לשולחן זה.

יהודה חיימוביץ: מאיפה הוא יודע?

נעמי חסון: לכן, אני מבקש וגם מבקשת, מחברי המועצה לגלות אחריות לא לאשר את הסכם הגג במתכונתו הנוכחית, לקיים סיעור מוחות נוסף, להביא תוך זמן קצר קצוב תוכנית מתוקנת ומשופרת לאישור מועצת העיר, ולראות גם את הנושא של הקצב המואץ, שיכול להיות בעוכרנו.

ערן רפאל: דבר ראשון, אני רוצה להודות, כמו שאמרתי, לנעמי, שאת הדברים שאני הולך להגיד, אני כבר עכשיו אומר כמועמד פוטנציאלי לראשות העיר. העלית את הערך, תודה. אז ככה, באמת באווירה החגיגית שיש פה, אם זה היה מותר מבחינה הלכתית הייתי אומר את זה בשם ומלכות, אבל היות ואסור, אז אני רק אגיד את זה בלי שם ומלכות, זה ברוך שהחיינו וקיימנו והגיענו לזמן הזה. אני הבעתי



את דעתי בעבר, נאור, בהמשך למה שאתה אמרת בדיון שהיה כאן לפני חמישה חודשים, ואני אמרתי אז, שאני, לעניות דעתי, כך אני חושב וכך אני מרגיש, ובשבועיים האלה שאני מסתובב בעיר מאז שעלה, קראו לזה קמפיין, או עלתה המודעות, על העניין הזה של הסכם הגג, אני מסתובב בעיר ואני שומע מהתושבים רק פירגונים, לפחות מאנשים שאני מתחכך איתם, רק פירגונים ואני חושב שההסכם הזה הוא הסכם, הוא יהיה טוב לתועלת כולם. וגלית, לך אני רוצה לומר, שזה באמת יהיה גם לתועלת כל המגזרים בעיר. כולם כולל כולם, לצרכי כל הקהילות וכל המגזרים. בהזדמנות הזו, אם מסתכלים בהסכם, אז ב-3.4 יש את הנקודה של ההתחדשות עירונית, ואני רוצה לשים על זה פרוז'קטור. כתוב כאן: "מוסכם על הצדדים לעניין הקרקע המשלימה לתוכניות התחדשות עירונית, המתחם הראשון של התחדשות עירונית לו תוקצה קרקע משלימה הינו מתחם נחמיה והצדדים יפעלו בהתאם להחלטת המועצה התקפה במועד אישור הפרויקטים להתחדשות עירונית?"

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: עד הדקה ה-99 בועז נלחם שיכניסו את נחמיה להסכם הגג.

ערן רפאלי: אני מודה לכם, היועצת המשפטית ולמהנדס, על הנקודה החשובה הזו בהסכם כי אני חושב שחלק מברכת שהחיינו, אני חושב שמגיע להגיד גם מזל טוב לתושבי נחמיה כי עד היום, מי שהכיר, יש שם חוסר גדול ביחידות דיור ומה שהיה אפשר מבחינה כלכלית לאשר להם שם ולהתקדם עם התוכנית הזאת, אני חושב שהבשורה הזו היא בשורה גדולה לתושבי המתחם שם ומגיע להם מזל טוב לכל החברים משם. אני רוצה לסיים את הדברים שלי באחת הנבואות היפות והידועות של הנביא זכריה על התמלאות רחובות ירושלים בזקנים לצד ילדים, כך אמר הנביא: כה אמר ה' צבאות עוד ישבו זקנים וזקנות ברחובות ירושלים ואיש משנתו בידו מרוב ימים, ורחובות העיר ימלאו ילדים וילדות משחקים ברחובותיה. ודיברו כאן הרבה על העניין הזה, וחלילה, נאור, אני באמת חוזר על מה שאתה אמרת, זה לא חלילה וחס שיש איזה משהו בהתיישנות ובהתנוונות, שזה קשור לוותיקי העיר, אנחנו אוהבים ומעריכים מאוד את ותיקי העיר ואני חושב שהרשות וראש העיר דואגים הרבה לגיל השלישי, אבל אני חושב שהעיר הזו היא חייבת, כמו שכבר דובר כאן לא מעט מתחילת הערב, היא חייבת לתת גם איזשהו רוח חיים לעיר הזו. גם הילדים שלי שמסתובבים, לצערי הגינות ריקות ואני חושב שזה דבר שייתן לנו כאן קצת אוויר ואני תומך נלהב במה שאמרה נעמי, שהיא אמרה שהיא בעד גם לתת דגש על מרכז העיר ואני חושב שמרכז העיר הוא חשוב מאוד, כי לא יכול להיות שבאמת רק הפריפריה העירונית תהיה צעירה, אני חושב שגם מרכז העיר. אני גר ברחוב ביל"ו, המניין הראשון, תל אביב, המקום שם מזדקן מאוד, מתוותק מאוד ואני חושב ששם גם צריך לשים דגש על העניין הזה של צעירים, של לפתח שם ושיבואו שם זוגות צעירים. אז כמובן שאני מתפלל שהנבואה הזו של הנביא זכריה תחול גם אצלנו בנס ציונה, שגם זקנים וזקנות וילדים וילדות יהיו ברחובות העיר. ורק נקודה אחרונה, וזה בעניין ששירי אמרה, אני רוצה לדייק בדבריי, אני כמעט בטוח שסיפרו את זה על משה לאון, ראש העיר ירושלים, אבל היות ואני לא בטוח בזה במאה אחוז, אז אני קצת מסתייג משמו, אבל אמרו על אחד מראשי הערים שמשקיע הרבה בתנופת הבנייה בעיר שלו, לאו דווקא בבניות דירות, אלא



בפרויקטים של תשתיות, ומי שמכיר את ירושלים, אני כמעט בטוח שזה על ירושלים, מי שמכיר את ירושלים בחמש שנים האחרונות סיוט, קטסטרופה להסתובב שם. רחובות, כמו שאמרת, מקצה לקצה של ירושלים לוקח שעה ויותר, אבל מה שמספרים בשמו, שוב, אני מקווה שאני מדייק בשמו, שהוא אמר אני חושב שנכון שיסבלו חמש שנים, שוב, אני נזהר בדברים, שיהיה קשה לאנשים חמש שנים, אבל שיהנו במאה שנים הקרובות בתשתיות, בתשואת העיר, בפיתוח העיר, בבנייה אצלנו בנס ציונה ואני חושב שהעיר עם לב של מושבה זה דבר שהוא חיובי ודבר שנכון. כמו שאמרנו אז, אנחנו חייבים לשאת בנטל, אנחנו חייבים להיות חלק מהמצוקה הגדולה הזו, שמדינת ישראל נמצאת בחוסר דיור ואנחנו חייבים לקחת חלק בנטל. אז ערים אחרות לקחו שלושים וארבעים ומגה הסכמי גג, אנחנו לקחנו 5,600, שמתוכם כמה כבר אושר ועבר. ונקודה אחרונה לפני שאני מסיים, לידידי גיל שלא נמצא פה, על החישוב. אני לא מכיר את החישובים ואני לא איש כלכלי אבל דבר אחד אני יודע, שעל ה-2,000 יחידות דיור, כי הרי שלוש פלוס כבר אושרו, זה שהכניסו אותם עכשיו להסכם הגג, זה בשביל לשפוט את העיר נס ציונה. בשביל 2,000 יחידות דיור או קצת יותר, שנכנסו בהסכם הגג, שזה תוספת שעיריית נס ציונה זרמה בהסכם הגג הזה וקיבלו 410 מיליון, זה הרבה מאוד כסף, זה כסף שיבוא לטובת התושבים וכולם יהנו ואני מקווה מאוד שכולם יצביעו בעד.

גלית אבינועם: התחושה שלי האישית מאוד מאוד קשה, אני חייבת לשתף אתכם. נס ציונה בעצם עם ההצבעה הזאת הופכת מירוקה לאפורה והיא תהיה מובילה, אבל בבטון, כאשר בעצם הסכם הגג פלוס כל הפרויקטים שהולכים להיות מאושרים כאן בעיר, בכל הבנייה ותמ"א 70 לאורך הקו הכחול, המטרונתי, משקפים יותר מהכפלה של אוכלוסיית העיר, של 50,000 תושבים נכון להיום לכ-100,000 תושבים. עכשיו, תראו, הסכמי הגג הם מנגנון לאי שוויון מרחבי, אני חזרתי על זה, כאשר אי שוויון מרחבי בעצם אומר, שאוכלוסייה ענייה בעצם תהיה ענייה יותר, וההסכם הזה וכל ההתחדשות העירונית בעצם תדיר אותם מהעיר. כלומר, העיר לא תרוויח את המגוון של האוכלוסיות, שאנחנו חווים אותה היום, אוכלוסייה הוותיקה, שגרה כאן שנים על גבי שנים, אנחנו נפסיד אותם, ועיר שאינה מגוונת היא עיר חצי מתה, כן? מחקרים מוכיחים את זה. עכשיו, כל המחקרים של ההתחדשות העירונית מראים, שאחרי חמש שנים, זה טווח הזמן שמוכח על פי עשרות של מחקרים, חמש שנים ייקח לאוכלוסייה הוותיקה להתמודד עם כמויות של אוכלוסייה חדשה שנכנסה לעיר, ואחרי חמש שנים הם עוזבים. רוב המקרים מראים את זה. זה אומר שאני, שאני הקדשתי את העשר שנים האחרונות של חיי לחקור התחדשות עירונית ולבדוק ולפעול לטובת אוכלוסיות מעוטות יכולת, לטובת דיור בר השגה, לטובת מיקרו ליבינג, בעצם כל האירוע הזה, ברגע שהוא אינו מוטמע בצורה הדוקה בתוך ההסכם, ידיר את האוכלוסייה הזו, שאתה דואג לה, שאני אכפת לי ממנה, שאני חקרת אותה, לצערי היא לא תהיה כאן וזה לא משהו שאני אגיד לו או אתה תגיד, המחקרים מראים את זה, זאת עובדה מוכחת ואני אומרת את זה בצער רב. שוב, עיר שאין בה מגוון היא כמו אלמוג עם סוג דג אחד, אחד שמסוגל לחיות בעיר עם סוציאקונומי גבוה, והם לא יגורו כאן, כי אנחנו רוצים את הזקנים ואנחנו רוצים את



הקשישים ואנחנו רוצים את ה-handicaps ואנחנו רוצים את הנכים ואנחנו רוצים את כולם, ואם יהיה כאן הסכם גג כזה וכל כך הרבה פרויקטים של בנייה, הם לא יהיו כאן. הם לא יוכלו to afford it. הם לא יהיו כאן וזה הפסד לעיר. זה הפסד לצביון של העיר. העיר הזאת תשנה את פניה. ועוד כמה נקודות מאוד מאוד חשובות, שקשורות לכל האירוע הזה, באמת שאישית אני באמת, ממש ממש קשה לי, אני לא ישנה בלילה. אני יכולה להגיד לכם, חוץ מכמות והיקף הפרויקטים, שלא נכללים בהסכם הזה, יהיה עומס על תשתיות קיימות, כן? הסכם הגג מניח שיש BRT, מניח שיש קו כחול, מערכת להסעת המונים, תשתית שתהיה קיימת בעוד עשור או בכלל. אף אחד מהקשישים לא יוכל לעבור ברחוב. לא יהיה אפשרות לזוז בציר ויצמן. זה עם צפיפות שמתבטאת בסביבות ה-24, 26 יחידות לדונם, זה לא הצפיפות שקיימת היום וגם לא הקומות, 16 קומות או 18 קומות שקיימות. חוסר בתשתיות חדשות, התשתיות החדשות הנדרשות לא מתוקצבות בצורה מספקת, גם לא בהסכם הזה, בדקתי, ויש מקרים שהתשתיות אינן מוקמות בזמן הנדרש, דבר שגורם לאי נוחות ולפגיעה באיכות החיים, כמו בהסכם הגג של קריית גת, שם הם באמת הגיעו לבית משפט וההסכם הסתיים בבלגן, משרד השיכון הבטיח ולא קיים ולכן דרוש תנאי הכרחי בהסכם בבניית המוסדות לפני המגורים, או לכל הפחות במקביל לתחילת העבודות. על הקו הכחול כבר דיברתי. השפעה על הסביבה והשטחים הפתוחים, הכל רגיש כאן מבחינה סביבתית. יש לנו שני מסדרונות אקולוגיים בעיר, אחד בצפון בחרודי, כולנו מבינים את האירוע הזה, גם על זה לא ממש דיברנו, ויש את השכונה שמול המכון הביולוגי, שהעירייה על פי הפרוטוקול מתנגדת אליו. קראתי את ההערות ואת ההתנגדות, שאכן מפורטות כמו שצריך. אני מאוד מקווה ומייחלת שהעירייה תמשיך להתנגד לאירוע זה, שנמצא על נחל נס ציונה, שיש לו תוכנית מדהימה לפיתוח העיר, כזו שתיתן לקשישים ולנכים לעבור עם האופניים מהבית שלהם ולהגיע עד בואכה כמעט הים, עם פיתוח ששייך בהיקף שלו ובנראות שלו כמו לאירופה. אין כזה דבר כאן. זה יצמצם את השטחים הירוקים. ויש קושי בתכנון ארוך טווח. הצמצום והבנייה בטווח כזה קצר לא ייתן, חוץ מפתרונות דיור מהירים, לא ייתן תכנון עירוני אורבני נכון עם תכנון אסטרטגי נכון, שאמור להיות בפריסה של שני עשורים לפחות, והמרקם האורבני הייחודי של נס ציונה ייעלם. בסיכום, בעצם הסכמי גג נותנים פתרון מאוד מהיר לבעיית הדיור, אבל לא סתם משרד הפנים בעצמו התנגד אליהם, ובגלל שהם מכילים כל כך הרבה נקודות תורפה שיש לקחת בחשבון. והביקורת הזאת, הביקורת הציבורית שיש על הסכמי הגג, מתמקדת בזה שמעמיקות את חוסר השוויון בעיר ומעמיקות בעצם את הבעיות החברתיות שיש בעיר. לצערי, אני רק אוסיף ואדבר על הפיל שבחדר, נמצא כאן פעיל של ראש העיר, שהוא בעסקיו מתווך ונמצא כאן גם בדיון וכנראה גם בהצבעה, חבר מועצה שיש לו ניגוד עניינים ואני אשמח לשמוע מה חוות דעתה של היועמ"שית בעניין.

סמדר אהרוני: אני באמת רוצה להעביר את הדיון למקום יותר שמח. זה באמת רגע היסטורי של נס ציונה. נס ציונה זכתה בימיה לשלושה אירועים היסטוריים חשובים מאוד. אחד, ב-1883 הגיע לפה ראובן לרר, ראה חזון. לקח מקום עם ביצות והשד יודע מה, והקים פה עיר. הקים פה בעצם כפר קטן,



שלאט לאט הלך וגדל והתפתח והתקדם. אחר כך, ב-1992 הפך את העיר ניסן קרופסקי, את נס ציונה, מושבה שכוחת אל, חבר'ה - אני נולדתי כאן, אף אחד לא רצה לגור בנס ציונה. הגיעה לבקר אותי חברה מחיפה, אמרה לי עכשיו אני יודעת איפה זה נס ציונה. אמרתי לה איפה זה נס ציונה? אמרה לי בסוף העולם. אז לקח ניסן קרופסקי, ראש העיר, שבאמת הפך את נס ציונה ממושבה קטנה, שאף אחד לא רצה לגור בה, אני חוזרת על זה, ברחוב שאני גרתי אפילו כביש לא היה, והפך אותה לעיר, שזה רגע היסטורי נוסף, שאני לצערי לא הייתי חלק ממנו. היום, הערב הזה, יש רגע היסטורי נוסף. נס ציונה הולכת להיות עיר מבוקשת, רוצים לגור בה. חבר'ה צעירים הדירו את רגליהם מהמקום הזה. כולנו נהיה שותפים לרגע ההיסטורי הזה, אבל מי שהוביל אותו, את החזון הזה, ואני לא ידעתי, ראש העיר, שחזון עובר בירושה, אבל כנראה שבכל זאת ירשת משהו מראובן לרר, אז באמת כל הכבוד לך, שלקחת את הנושא הזה בשתי ידיים וכן היה שיתוף ציבור ולא היה שיתוף ציבור, לא יודעת האם זה יגיע להבשיל למקום שנחליט עליו, ונגיע לרגע הזה וזה רגע היסטורי, רגע שמח מאוד לנס ציונה. אני רוצה את הילדים שלי כאן, אני גם רוצה את הנכדים שלי כאן, אני נולדתי בעיר הזאת, אני אוהבת אותה מאוד, אני חושבת שיש מקום לכולם, לצעירים, לזקנים, לזקנות, כמו שאמר ערן, לצעירות. אני רוצה לראות פה ילדים. אני רוצה ללכת לגן השעשועים עם הנכדים שלי ולראות ילדים צוהלים ושמחים, זה מה שאני רוצה לראות. אז באמת, אני חושבת שבואו כולנו, נעבור את כל המחלוקות הפוליטיות, את כל הטענות והמענות ובאמת נצטרף להצבעה כאיש אחד לרגע ההיסטורי הזה, כי שמענו כאן מה אמר המינהל. המינהל היה מאוד ברור, הוא אמר איתכם או בלעדיכם זה יקרה. אז בואו נעשה את זה שזה יקרה איתנו, שנוכל לשלוט באירוע הזה, שנוכל לנהל אותו באמת כמו שצריך ובאמת בשיתוף פעולה, כי סביב השולחן הזה יש אנשים, וזה לא חשוב קואליציה או אופוזיציה, שידעו לתת אינפוסטים נוספים להסכם הזה. אז אני באמת פונה לכולם, גם לחבריי בקואליציה וגם לחבריי באופוזיציה, תצביעו בעד, כי לא בכל יום יש הזדמנות שמביא ראש עיר הסכם כזה לשולחן שלנו. וראש העיר, תרשה לי לקום וללחוץ את ידך.

איתי דגן: אני חושב שיש דברים מבורכים בהסכם גג כזה או אחר ויש פה משהו שהולך לקרות לעיר, היא הולכת לאבד את הצביון לחלוטין. ההסכם גג פה זה לא האירוע. האירוע הוא הקצב בניה ויכולת ההכלה של העיר. תסתכלו מה שקורה פה במספרים. אם הייתם באים ואומרים ההסכם גג הזה מתקדם יחד עם בניה בצורה נכונה, בקצב של עשרים שנה, בקצב נכון, יכול להיות שהייתי מצביע בעד, אבל אני אגיד את זה כאן מול כולם - אני אצביע נגד כי בסופו של דבר הצביון והעיר הזאת הולכת לשינוי דרסטי קיצוני וחבל. אם תשקלו שנית את הקצב התקדמות פה, גם של התוכניות של הפינוי בינוי וגם את התוכנית של הסכם הגג וגם את התוכניות של התחדשות, צריך לעשות את זה בצורה מבוקרת, ואני אומר עוד הפעם, מבורך, אני אתנגד כי אני חושב שהיה צריך לעשות את זה בסדר פעולות יותר נכון מבחינת הקצב.



יהודה חיימוביץ: האמת שנאמר פה כבר כמעט הכל, קשה שלא לחזור על דברים, אבל אנסה קצת לסכם וקצת להתייחס לדברים שנאמרו פה. קודם כל, אני באמת מרגיש בישיבה, אנחנו מרגישים באמת את כובד האחריות והחשיבות של הנושא הזה. המילה היסטורית נאמרה פה כבר כמה פעמים, ואני שמח שדווקא בדיון כזה, או במיוחד בדיון כזה, באמת הדיון הוא פרודוקטיבי ומפרה וכל אחד מדבר, כמעט לא הפרענו אחד לשני. נכון, שירי?

שירי פרנצי-כהן: נכון.

יהודה חיימוביץ: כמה דברים להגיד. גלית ונבואות הזעם, כנראה לא הקשבת כל השעתיים האלה פה. החלטה היא בין אלטרנטיבות, גם אתה, איתי, אני שמח שאתה חושב שנעשו פה דברים נכונים, הקצב, כמו ששמענו, הוא לא כל כך בשליטתנו. הדבר היחיד שגורם לו להיות בשליטתנו זה הסכם הגג. הסכם הגג מאפשר לנו להקים מינהלת, לשלוט בדברים עד כמה שאפשר. שירי, את דיברת על בנייה אחראית, וזה מה שמאפשר לנו הסכם הגג הזה. דיברת על קמפיין, אני לא חושב שהיה פה קמפיין. אנחנו באמת צריכים להסביר לתושבים מה הולך לקרות פה וגם אני שמעתי את המילה הסכם גג, לא יודע למה, זה מילה כזאת שהיא מפחידה אנשים, היא מפחידה גם את התושבים, אבל כשדיברתי השבוע עם תושבים, ודיברתי הרבה, לא שמעתי אחד שאמר לא, בשום פנים ואופן. אנשים מרוצים, אנשים רואים בזה דבר חיובי. הדבר שהכי חוששים פה, מישהו אמר באר יעקב, כאילו זה הדבר המפחיד, באר יעקב. למה? כי יש מגדלים. בנס ציונה לא יבנו מגדלים, בטח לא באר יעקב, לא יבנו. לא יבנו כי אי אפשר, מכל מיני סיבות. לא יבנו ואנחנו לא נהיה באר יעקב.

תומר תדהר: אתה חותם על זה, אגב?

יהודה חיימוביץ: אני חותם על זה, כן. תכף אני אחתום לך. תביא לי את החוזה, אני אחתום לך.

נעמי חסון: אני חולקת על דעתך.

יהודה חיימוביץ: מעבר לזה, אני רוצה להגיד, הנושא של להסתכל על תכנון 20 שנה קדימה, אני חושב שבאמת צריך לעשות את זה, לראות איך אנחנו שומרים על רמת שירות גבוהה ואני שמח שאת מפרגנת לרמת השירות, כמי שאחראי על השירות בנס ציונה, לשמור על רמת השירות, רמת השירותים בכלל, כבישים, חינוך, הכל. זה דבר שגם העליתי אותו מול ראש העיר וזה ייעשה ואנחנו עושים את זה וזה יקרה, ואני מציע באמת גם שיעלה פה באחד הדיונים בהמשך. אני מכבד מאוד את זה, תומר, שבאת עם ראש פתוח להקשיב ואחרי ששמעת את מה ששמעת פה, אמרת שאתה בעד. אני חושב שבאמת אנחנו צריכים להיות בעד הדבר הזה, כל אחד יעשה כמובן מה שהוא חושב, אבל הדבר הזה הוא חשוב לנס ציונה, לא רק לדור הצעיר. והיבט האישי, לי יש בן בן 26, לא קשור, כולם אומרים היה לוחם בצבא, אבל לכולם, צריך לדאוג לכל הצעירים ועצם הדאגה לצעירים זו גם דאגה למבוגרים. אני



חושב שהדור המבוגר שמח וזה עושה לו טוב שיש צעירים לידו והילדים שלו פה והנכדים שלו פה והנינים שלו פה, כי לדאוג לצעירים זה גם לדאוג למבוגרים, ואני חושב שחלק מזה, ממה שאנחנו עושים בהסכם הגג, מאפשר לנו גם לדאוג למבוגרים. מישהו דיבר פה על עוד בית לאוכלוסייה ותיקה, נעשה את זה, זה חלק מהעניין. אנחנו באמת מחויבים, במיוחד היום, לדאוג לצעירים שלנו, שמשחררים מהצבא, עושים המון מילואים וחלק מההסכם הזה מאפשר, אם בדירות שכירות לטווח ארוך, אם במחיר מטר, או איך שלא יקראו לזה, וזה מה שיאפשר לילדים שלנו להישאר פה. כי, שוב, הבן שלי בן 26, אומר לי אבא, אין לי סיכוי לגור בעיר הזאת, תקנה לי ארגז, אני אשים ברחוב. אני חושב שהעיר שלנו צריכה להתעורר כי אנחנו רואים מה קרה לצורה שבה היא התנהלה עד עכשיו, לאן זה הביא אותנו – סגירת גנים, בית הספר שנסגר וזה ימשיך ככה, אם לא ישתנה הדיסקט וזה מה שאנחנו עושים היום. אני רואה בעיני רוחי עיר שמתקדמת קדימה כי אני כבר רואה מפה הרבה פחות, אני זוכר לפני 20 שנה הסתובבתי עם עגלה והיום רואים את זה פחות ופחות. אז אני רואה בעיני רוחי באמת עיר עם גנים, עם ילדים יותר ברחובות ובמגרשי משחקים. שוב, כמחזיק תיק ספורט, אני שמח לדעת שיש פה ויז'ן שאפשר לחשוב על לבנות ארנות, לבנות מתקני ספורט, זה לא מתאפשר בלי זה. פשוט אי אפשר לעשות את זה. לסכם, כי כולם כבר עייפים, נראה לי. הסכם הגג מאפשר לנו לבנות שכונות חדשות וגם לטפל בוותיקות. הבשורה היום שאנחנו מביאים פה היא באמת בשורה מאוד חשובה לעיר, ואני חושב שכל חברי המועצה פה, גם אם יש כאלה שיתנגדו, יבוא יום והם יתגאו בזה שבמשמרת שלהם דאגנו לעיר הזאת וקידמנו את הקדימה ואני באמת מודה לכל מי שעסק במלאכה, תודה רבה ושיהיה לנו בהצלחה

שמואל בוקסר: לשם הרוח הטובה השרתה בישיבת המועצה, בבקשה, שאלות.

שירי פרנצי-כהן: היה בשקף סלילת כבישים בתוך העיר לכיוון כבישים בינעירוניים, אם אתם זוכרים את המשפט הזה. אפשר לקבל יותר פירוט?

שמואל בוקסר: ברשימה כתוב בדיוק מה הולכים לעשות.

שירי פרנצי-כהן: ברשימה, נספח א'?

שמואל בוקסר: כן.

דפנה קירו-כהן: אני אוסיף ואגיד, תראי בנספח א' שחלק מהפרויקטים זה כספים שיתקבלו בעירייה. זה פרויקטים, למשל פארק הספורט, שכבר ביצענו ולכן זה משחרר כספים לפתח, להשקיע, לקדם, לבנות דברים, שבהסכם הגג כרגע הם לא מפורטים, אבל הם יוצאים מנקודת הנחה, שאת מקבלת תקציבים שיאפשרו לך לפתח עוד.



שירי פרנצי-כהן: ה-20 ומשהו מיליון, שכתוב פה לפיתוח פארק הספורט, זה לא ישמש לפארק הספורט?

שמואל בוקסר: זה כסף שכבר הוצאנו, נקבל אותו בחזרה לפרויקטים שנחליט עליהם בהמשך.

שירי פרנצי-כהן: לגבי הקו הכחול, האם יש איזושהי התניה בהסכם, שקשורה לקו הכחול?

שמואל בוקסר: אין שום התניה.

דפנה קירו-כהן: אבל יש לנו אינטרס שיקדמו אותו, זה נותן מענה להרבה מהחששות.

אינג' בועז גמליאל: הוא יקום לפני שיחידת הדיור הראשון תתאכלס.

גלית אבינועם: יבוצע?

אינג' בועז גמליאל: שנה הבאה מתחילים את הביצוע שלו. בסוף 28 הולך להסתיים הביצוע שלו. זה לוחות הזמנים שקיבלנו.

שירי פרנצי-כהן: לגבי הכסף שהושקע בשכונות הקיימות, דיברנו על זה כמה פעמים, אפשר לדעת כמה יוקצה לכל שכונה, איך תהיה העדיפות?

שמואל בוקסר: כתובה לך רשימה מה עושים עם הכסף.

איתי דגן: כתוב גם פארק הספורט וזה מנותב לדברים אחרים, אז תחליטו.

דפנה קירו-כהן: ההסכם הוא הסכם מימוני, הוא לא הסכם תכנוני. הוא לא הסכם שבא ומפתח. גיל, נתן פה רשימה של דברים, זה לא בהסכם גג. הסכם גג הוא הסכם מימוני והוא מדבר על מסגרות הכסף. אחרי שתאשרו ותחתמו, נעבור לשלב השני והוא השלב התכנוני ואז נמפה צרכים ונראה מה אפשר ומה צריך. גם המינהל יודע להגיד לנו, יש לכם את המכסה הכללית, תצטרכו פחות במקום אחד ותניידו למקום שני, זה בסדר. אמרנו לכם, פארק הספורט זה חלק מהפיתוח של העיר הוותיקה ואנחנו מכירים בצורך של הפארק הזה, תקבלו 25 מיליון, תקבלו את זה למקומות אחרים.

שירי פרנצי-כהן: אני שמחה על התשובה הזאת כי זה בסדר להגיד אנחנו עוד לא קבענו.

שמואל בוקסר: אנחנו התחלנו לעבוד על הפרויקטים שאנחנו רוצים לעשות בחמש שנים הקרובות, ואחרי שנסיים את הכל, אז זה יובא לידוע למועצת העיר, תוכנית פיתוח מסיבית של סכומי עתק, שהולכת להיות בנס ציונה הוותיקה.



סמדר אהרוני: שהוותיקה זה חשוב מאוד.

שירי פרנצי-כהן: לגבי מספר הקומות, אמרנו כל הזמן שאנחנו לא נהיה באר יעקב, לא יהיו פה מגדלים, יהודה אמר את זה. אני רוצה לשמוע באמת מה כמות הקומות המקסימאלית בכל שכונה.

שמואל בוקסר: עוד אין נתון כזה.

שירי פרנצי-כהן: דיברו למשל על נס/155, שאמרנו שיהיה שם,

שמואל בוקסר: התב"ע היא 7 קומות.

שירי פרנצי-כהן: ואמרנו מקסימום 9 קומות. האם אני יכולה להבין שלגבי כל השכונות זה מקסימום 9 קומות?

שמואל בוקסר: לא. הצפון מזרחית, שלא אנחנו יזמנו אותה, רמ"י יזם והביא לאישור, יש שם גם 16 קומות, אבל זה המקסימום.

גלית אבינועם: ורשום גם 18 קומות בתב"ע, בוא נדייק.

נאור ירושלמי: אבל הצד הדרומי 7,000 יחידות, זה צפיפויות מעולם אחר.

שמואל בוקסר: אל תתווכח איתי, תתווכח עם הותמ"ל.

גלית אבינועם: זה צפיפות של 26 יחידות לדונם, כמו שיש ברחובות.

שמואל בוקסר: אל תפריעי. עוד פעם האחת את תוצאי החוצה.

שירי פרנצי-כהן: האם ההסכם הזה מסונכרן עם תוכנית המתאר העירונית ואם כן, איך הוא משפיע עליה?

אינג' בועז גמליאל: כל התוכניות שמופיעות פה למעשה הופיעו בתוכנית המתאר הכוללנית, שדיברתי עליה, שאושרה פה במליאת המועצה כבר ב-2018, אם אני זוכר נכון, והיתה החלטה על הפקדת התוכנית הזאת ב-2019. מה שקרה אחר כך, כמו שאמרתי, בא המטרו ואז תמ"א 70 והחליטה הוועדה המחוזית שהיא רוצה להחזיר את זה לדין חוזר. אנחנו נמצאים על המדוכה עכשיו לתוכנית מתאר כוללנית חדשה לעיר, הצלחנו לגייס תקציב ממינהל התכנון ואנחנו הולכים לשבת ולהתחיל לקדם תוכנית חדשה לעיר בעצם, שתתייחס לכל ההיבטים, לרבות נושא המטרו, שהולך להתרחש עלינו והתמ"א 70 ואנחנו כמובן,



נאור ירושלמי: תמ"א 70 תתרחש, המטרו פחות.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: התת"ל כבר בתוקף, התוואי כבר בתוקף.

שמואל בוקסר: תמ"א 70 בתוקף ולפי זה היום מאשרים או לא מאשרים לנו בניה בנס ציונה.

נאור ירושלמי: אני איתך אבל המטרו כלשעצמו,

שמואל בוקסר: בעזרת השם. אני מסכים.

אינג' בועז גמליאל: מדברים על 2040 לשלב א', שזה לא כולל את נס ציונה.

נאור ירושלמי: תוסיף 20% לפרויקט תשתית, נכון? מינימום.

שמואל בוקסר: אבל נאור, אין לנו ויכוח על העסק הזה, אבל הרשויות מעלינו עובדות לפי תת"ל,

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: תת"ל, צו המטרו, כל הגזרות כבר עלינו.

שירי פרנצי-כהן: בסעיף 4.1.29 כתוב: "הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות וברמה נאותה". יש לי בעיה עם סעיפים כאלה מאוד פלואידיים. יש איזשהו סטנדרט, כמו שאתה מגיע לקבלן ואתה מקבל איזשהו סטנדרט? או שקבלן יגיע לך ברמה נאותה תקבל את זה?

אינג' בועז גמליאל: זה בדיוק ההבדל בהסכם גג. בהסכם גג זה בעצם קוסט פלוס. אם היינו הולכים במסלול רגיל, באגרות והיטלים, התקבולים שלנו, ועשינו תחשיב, זה יוצא גרעוני. זאת אומרת, היינו חייבים לפתח ביכולות הרבה יותר נמוכות. בהסכם גג זה קוסט פלוס, אתה מקבל את כל מה שזה עולה לך וזה בדיוק היכולות שלנו להביא את האיכויות הכי גבוהות שאפשר.

שמואל בוקסר: פלוס 7% תקורה לעירייה.

שירי פרנצי-כהן: אני מבינה את התשובה אבל האם זה לא כולל לזה שאנחנו סומכים על הממשלה?

דפנה קירו-כהן: לא, את קובעת.

שמואל בוקסר: אנחנו מתכננים ואנחנו מבצעים.

שירי פרנצי-כהן: אז למה זה בהסכם הזה?

דפנה קירו-כהן: כי, שוב, זה הצהרת כוונות, שהסטנדרט יהיה סטנדרט טוב וגבוה, אבל אומר בועז, בחלופה של לא קוסט פלוס, היינו צריכים כל דבר שהוא תוספת, לשלם מהכיס. זה מה שקורה. כאן



אנחנו קובעים את הסטנדרט ומשלמים לנו את מלוא העלות פלוס 7% תקורה. אגב, גם תוקם מינהלת להסכם גג. כל הדבר הזה של מינהלת הסכם גג לכלל הפרוייקטים העירוניים, רק זה לבדו שדרוג ברמת הביצוע ויכולות הביצוע שהעירייה מסוגלת לבצע.

שמואל בוקסר: אם קראת, אנחנו מקבלים 20 מיליון שקל ל-8 שנים עבור המינהלת. ואנחנו נקים מינהלת שתנהל את זה כמו שצריך.

נעמי חסון: כמה משרות המינהלת?

שמואל בוקסר: לא יודע, עוד לא בנינו אותה.

שירי פרנצי-כהן: בסעיף 5.8 כתוב: "פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים. מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרוייקט. העירייה לא תהא זכאית לקבל כל מימון נוסף".

שמואל בוקסר: זה על השכונות החדשות.

שירי פרנצי-כהן: זה אומר שמבחינת הפיתוח של השכונות החדשות, זה העירייה? זה לא קשור להסכם הגג?

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

שמואל בוקסר: הם מממנים את הכל.

שירי פרנצי-כהן: אבל כתוב שהעירייה לא תהיה זכאית לקבל כל מימון נוסף.

דפנה קירו-כהן: נכון, כי אני מקבלת את זה במסגרת השכונה החדשה.

שירי פרנצי-כהן: אה, זאת אומרת שזה לא יורד מה-400 מיליון.

אינג' בועז גמליאל: לא, אין כפל מבצעים.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

דפנה קירו-כהן: אם לא היה הסכם גג, זה הדבר היחיד שהיינו מקבלים. הסכם הגג מביא לך על הדבר הזה עוד 400 מיליון.

שמואל בוקסר: 500.



שירי פרנצי-כהן: ראש העיר, אני שואלת אותך, האם לקחת בחשבון שבמסגרת הבניה הזאת, שלצדך הרב סוג של תחבר סופית לערים השכנות שלנו,

שמואל בוקסר: היא לא תחבר. תסתכלי על המפה, היא לא תחבר.

שירי פרנצי-כהן: אני אשאל את זה אחרת. האם יש סיכון בדבר הזה, שזה יבוא לרעתנו, בנושא איחוד רשויות, שזה נושא שכבר עלה בעבר ואנחנו מקווים שזה לא יעלה שוב, אבל האם זה יכול לבוא לרעתנו בנושא הזה?

שמואל בוקסר: פעם רצו לחבר את באר יעקב לנס ציונה, כשבאר יעקב היה 12,000 תושבים ונס ציונה היתה 26,000 ונס ציונה לא הסכימה. אם אנחנו לא נבנה, באר יעקב תהיה 150,000 תושבים ואנחנו נישאר אותו דבר, יחברו אותנו לבאר יעקב. כרגע זה לא עומד על הפרק. הלוא זה עניינים פוליטיים של רמות מעלינו, אבל אני רוצה להגיד לך, תסתכלי עוד פעם על המפה.

שירי פרנצי-כהן: תסמוך עלי שהסתכלתי.

שמואל בוקסר: אז אני מתפלא על השאלה שאנחנו מתחברים עם ערים שכנות.

שירי פרנצי-כהן: אני שואלת אם יש עדיין איזשהו סיכון בזה.

שמואל בוקסר: ראשון לציון לא יכולה להתקרב אלינו, יש אנ"מ האירוס. באר יעקב לא יכולה להתקרב אלינו. להיפך, יש לנו שטח של כמה מאות דונמים בצד של באר יעקב, שלא יבנו פה שום דבר, הוא מעבר למחלפים. רחובות ואנחנו רחוקים מאוד. הדבר היחיד שיכול לקרב אותנו, זה לא זה, זה מתחם המייסדים, שהוא לכיוון רחובות, אבל גם כן הוא לא יגיע כי יש חיץ בינו לבין בית העלמין. ובטח מערבה בכלל אין מה לדבר. חיץ ירוק, יישאר שליש מהשטח הירוק, מהשטח המוניציפאלי של נס ציונה. יש שטחים ירוקים, אז אין שום סיכוי שהתוכניות האלה יחברו. אם עוד 10 או 20 שנים תבוא מדינת ישראל ותגיד שיותר אין אנ"מים והולכים לבנות על כולם כהחלטת ממשלה, אוי ואבוי יהיה לנו אבל זו החלטת ממשלה.

שירי פרנצי-כהן: שאלה קטנה אחורה לגבי גבעות הכורכר. נעמי שאלה את זה במסגרת המכתב שהיא הקריאה של גיל. זה היה באמצע הדברים אז לא רציתי להפריע לה, אבל אני אשמח לקבל לגבי זה תשובה, למה גבעות הכורכר והשמירה עליה היא לא חלק מההסכם?

שמואל בוקסר: זה לא רלוונטי להסכם. ההסכם נותן כסף לתשתיות בעיר הוותיקה בלבד. ודרך אגב, לגבעות הכורכר קיבלנו מהקרן לשטחים פתוחים 5 מיליון, שאנחנו מוסיפים לזה עוד 5 מיליון ואנחנו



עכשיו מקימים את המערכת בשביל להתחיל לנסות לקנות קרקעות בכסף הזה. הסכם הגג לא קשור בכלל לדברים כאלה.

גלית אבינועם: יש לי שאלה לבועז. אתה מגיע מאיזושהי פרופסיה מאוד עמוקה, עם הכרות רבת שנים של מערך תחבורה. אני באמת שואלת אותך, האם יש היגיון משמעותי, אתה יודע, לקדם מערך של מנהור של ציר הקו הכחול בין כמה תחנות מטרו, מנהור שהיינו יכולים להעמיס עכשיו על התשתיות של הסכם הגג. מנהור שהיה עולה בערך למדינה בסביבות ה-150-250 מיליון שקל, משהו שהיה פותר כן תשתיות תחבורה בצורה משמעותית, היה יוצר את המע"ר הישן, הוותיק בצורה עוד יותר גדולה, היה יוצר סביבה שוקקת חיים ומסחר ענף והליכיות וציר אחד ארוך שהיה מחבר את החלקים של העיר, האם אין היגיון בלקדם את זה קודם, יחד עם בניה על פי תמ"א 70 משני הצדדים של ציר ויצמן, מזרח ומערב ולקדם את זה קודם להסכם הגג ואז,

שמואל בוקסר: מה השאלה?

גלית אבינועם: אני שואלת את דעתו. ואז לקדם באמת את הסכם הגג.

אינג' בועז גמליאל: המנהור זה ההפך מעירוניות. כשאנחנו נוסעים לאירופה, מה אנחנו אוהבים לראות? אנחנו אוהבים לראות את התחבורה הציבורית על הרחוב. וכל הרעיון של הקו הכחול, וראש העיר מוביל את החזון של להפוך את החלק המרכזי לרת"צ, פחות תחבורה ציבורית, לא יעבור שם רכב פרטי, מייצר מעין מדרחוב כזה, שרק אוטובוסים ייסעו עליו, שבילי אופניים, שבילי הליכה, זו העירוניות. להוציא עסקים שיצאו לרחוב, זאת עירוניות. לייצר מנהרה, שלא תשרת שום דבר, שלא תהיה גישה אליה, מה זה המנהרה? המנהרה זה המטרו שיקום עוד 20 שנה.

גלית אבינועם: המנהרה תייצר מדרחוב למעלה.

שמואל בוקסר: בועז, תגיד שאסור בכלל לחפור בציר הזה כי יש שמה שביל, אם היית קוראת, היית מבינה.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

גלית אבינועם: בועז, תסיים את התשובה כמו שצריך.

אינג' בועז גמליאל: נתתי את התשובה.

נעמי חסון: יש כמה חלופות לבנות, יש גם חלופת שקד ויש תמ"א 70, יש כל מיני אפשרויות.

אינג' בועז גמליאל: אפשר לדבר על זה עוד יום שלם.



עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: אנחנו מדברים על הסכם הגג.

(מדברים ביחד, לא ניתן לתמלל)

אינג' בועז גמליאל: התת"ל לא מאפשר לבצע עבודות תשתית במרחב התת"ל. אמר את זה ראש העיר וזה נכון. אז זו התשובה בעצם. ומעבר לכל מה שאמרתי, תכנונית זה לא נכון.

שמואל בוקסר: תודה רבה, בואו נעלה את זה להצבעה.

עו"ד שולמית מנדלמן-כהן: מי בעד חתימת עיריית נס ציונה על הסכם הגג לנס ציונה, כפי שהובא בפני מליאת מועצת העיר?

בעד: שמואל בוקסר, סמדר אהרוני, יהודה חיימוביץ, ליאור אלימלך, ערן רפאל, עמוס לוגסי, עמרי רווח, ליאור שרון, תומר תדהר.

נגד: גלית אבינועם, שירי פרנצי-כהן, איתי דגן, נאור ירושלמי, נעמי חסון.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את חתימה עיריית נס ציונה על הסכם הגג לנס ציונה, כפי שהובא בפני מליאת המועצה.

שמואל בוקסר: אני רוצה להגיד לכם, זו החלטה היסטורית ואני אומר את זה באמת מכל הלב, החלטה היסטורית עבור נס ציונה. איך אמר לנו עמרי? תרצו – תוכלו. לא תרצו – אני אבנה בכל מקרה ועוד יותר מהר. זה נותן לנו משאבים אדירים של מאות מיליוני שקלים להשקעה בעיר הוותיקה. קצב השיווק יהיה שלוש, ארבע שנים, חמש שנים. קצב הבנייה של התוכניות האלה לא יגמר בעשר שנים. כל מה שהם רוצים, עד שיהיה תב"עות ועד שיהיה תשתיות, ועד שיהיו פתרונות קצה של מים וביוב שאין לנו, וההיתר הראשון, אם ייצא עוד שלוש שנים, זה יהיה טוב, ואז הבית הראשון יהיה עוד שש שנים, זה יהיה טוב, זה יהיה עשר שנים פלוס לתוכניות האלה וכל תוכניות הבניה של נס ציונה שעדיין בתוקף או לא בתוקף, ייקחו בין 20 ל-25 שנה. רק לסבר את האוזן, בפיתוח המואץ של נס ציונה שהיה, ב-15 שנה, הכפילו את התושבים וזה עשה רק טוב לנס ציונה. נאור, אני מוכן לשבת איתך על המספרים, אנחנו מדברים על תקופה, לפי הערכתי, של דור. התהליכים הם ארוכים ומסובכים.

שירי פרנצי-כהן: אבל בנספח כתוב אחרת.

שמואל בוקסר: לא הפרעתי לך, אל תפריעי לי, אני מסכם. אנחנו נקים מינהלת מקצועית, שתלווה את הפרויקט ויש לנו באמת אוזן קשבת ברמ"י כי עשינו את זה מוסדר, כמו שצריך. ולמרות שהלכתם ליעוץ ואמר לכם שההסכם כלכלית הוא נהדר, אנחנו מקבלים בו 74,000 שקל ליחידת דיור בלי תשתיות העל, שזה עוד 100 מיליון שקל, זה נותן עוד כמעט 20,000 שקל תוספת ליחידה, זה סכומי



עתק, כשהסכמי הגג הסטנדרטיים הם סדר גודל, ואמר לכם היועץ, הם סביב ה-50,000 שקל. ואני רוצה להגיד לכם, זאת בשורה לעיר. ואני רוצה להגיד לכם עוד שני דברים. אני מברך על הישיבה היום שהיתה באמת כמו שצריך, ככה צריכה להתנהל ישיבה, אני רוצה להודות לכם. ואולי זה השפעה של האורחים, נביא כל ישיבה אורחים וזה יהיה טוב. ואני אגיד עוד דבר, אנחנו מביאים למליאה דברים שבאים אחרי גיבוש ודיונים ארוכים בוועדות המקצועיות, ועדות העיר, ועדת בניין עיר, ועדת משנה לבניין עיר ואני פה רוצה לקרוא לכם עוד פעם, בפני הציבור ובפניכם, אם אתם רוצים להצטרף ובאמת להיות שותפים בכל התהליכים, בבקשה, תצטרפו, נשמח לקבל אתכם ובאמת תהיו שותפים. החברים פה שיושבים שותפים לתהליכים ולהחלטות ולדיונים, כולל עם עורכי הדין והיועצים ולהחליט אם כן לעשות או לא לעשות, הם שותפים מלאים. תצטרפו אלינו, נשמח שתהיו. תודה רבה.

שירי פרנצי-כהן: אתה יודע שצריך להזמין אותנו כדי שנדע על זה. אם לא נדע, לא נוכל להיות שותפים.

שמואל בוקסר: אם תהיו בחוץ, לא תהיו שותפים.

שירי פרנצי-כהן: זה לא קשור לבחוך או בפנים, אנחנו חברי מועצה ואנחנו צריכים לדעת.

שמואל בוקסר: תודה רבה לתושבים. אני מזמין את כולם לטקס החתימה, שיערך בנחלת ראובן בשעה 10:00 בבוקר ביום שלישי עם כב' שר הבינוי השיכון. תודה רבה.

הישיבה ננעלה

בברכה,

עו"ד דפנה קירו כהן
מנכ"לית עיריית נס ציונה

שמואל בוקסר
ראש העיר נס ציונה